

Kutzner, Katrin

**Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten
vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit mit Daten der
Betriebskostenspiegel des DMB**

eingereicht als

DIPLOMARBEIT

an der

HOCHSCHULE MITTWEIDA (FH)

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Fakultät Maschinenbau

Immobilien- und Gebäudemanagement

Mittweida, 2011

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Berndt Gaier

Zweitprüfer: Dipl. oec. Wolfram Jahns

Vorgelegte Arbeit wurde verteidigt am:

Bibliographische Beschreibung:

Kutzner, Katrin

Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit mit Daten der Betriebskostenspiegel des DMB. -2011.-60 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Immobilien- und Gebäudemanagement

Diplomarbeit, 2011

Referat:

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) wertet jährlich Betriebskosten aus und veröffentlicht Betriebskostenspiegel mit Durchschnittswerten. Diese sollen Mietern bei der Überprüfung ihrer eigenen Abrechnung helfen sowie Wohnungssuchende unterstützen. Die Höhe der Betriebskosten wird jedoch von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, welche die Vergleichbarkeit der Daten erschweren. Diese sollen in der Diplomarbeit aufgezeigt werden.

Neben der Auswertung relevanter Literatur wurden eigene Berechnungen anhand einer Musterfamilie durchgeführt, um Kostenunterschiede für vergleichbare Leistungen zu verdeutlichen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	V
Tabellenverzeichnis.....	VI
Abkürzungsverzeichnis.....	VII
1 Einleitung.....	1
2 Unternehmensdarstellung der Hausverwaltung Jahns GmbH.....	3
3 Betriebskosten.....	4
3.1 Geschichte der Betriebskosten.....	4
3.1.1 Entwicklung in der Deutschen Demokratischen Republik.....	6
3.1.2 Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland.....	7
3.1.3 Regelungen nach der Wiedervereinigung.....	9
3.1.4 Mietrechtsreform 2001.....	9
3.2 Begriffsdefinition: Betriebskosten.....	11
4 Betriebskostenspiegel des DMB.....	13
4.1 Datenerfassung und -auswertung für die Betriebskostenspiegel.....	13
4.1.1 Dateneingabe.....	14
4.1.2 Unstimmigkeiten im Rahmen der Dateneingabe.....	16
4.1.3 Datenauswertung.....	18
5 Vergleichbarkeit von Betriebskostendaten.....	20
5.1 Erfassung von Daten.....	20
5.2 Vergleichbarkeit der Daten.....	20
6 Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten.....	22
6.1 Öffentliche Lasten des Grundstückes.....	23
6.2 Kosten der Wasserversorgung.....	24
6.2.1 Entgeltgestaltung.....	24
6.2.2 Verbraucherverhalten.....	28
6.3 Kosten der Entwässerung.....	29
6.4 Vergleich von Trinkwasser- und Abwassergebühren für Hainichen und Chemnitz.....	32
6.4.1 Zusammensetzung der Gebühren bei Trinkwasser.....	32
6.4.2 Zusammensetzung der Gesamtkosten bei Abwasser.....	35
6.5 Heiz- und Warmwasserkosten.....	38
6.5.1 Beeinflussbarkeit durch Art, Baujahr und Sanierungsgrad der Gebäude.....	39
6.5.2 Abhängigkeit von dem verwendeten Energieträger sowie dessen Preis.....	40
6.5.3 Nutzerverhalten.....	40
6.6 Kosten des Betriebes des Personen- und Lastenaufzuges.....	41
6.7 Kosten der Müllbeseitigung.....	42
6.7.1 Entgelterhebung.....	42

6.7.2 Vergleich von Gebühren für Rest- und Bioabfall der Städte Hainichen und Chemnitz.....	43
6.7.3 Verteilungsmaßstab	47
6.7.4 Verbraucherverhalten	48
6.8 Kosten der Straßenreinigung.....	48
6.9 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung.....	49
6.10 Kosten der Gartenpflege	50
6.11 Kosten der Beleuchtung	50
6.12 Kosten der Schornsteinreinigung	51
6.13 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	51
6.14 Kosten für den Hauswart.....	51
6.15 Kosten für den Betrieb einer Antennen-/Breitbandkabelanlage	52
6.16 Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege.....	52
6.17 Sonstige Betriebskosten	52
7 Weitere Aspekte bei der Wertung von Betriebskostendaten	53
8 Einflussnahme auf die Höhe der Betriebskosten.....	55
8.1 Informieren und Einbeziehen der Mieter	55
8.2 Einflussnahme durch den Verwalter / Vermieter.....	55
9 Zusammenfassung	57
10 Schlussbemerkung	59
Anlagen.....	IX
Quellenverzeichnis.....	XXXII
Erklärung zur selbständigen Anfertigung der Arbeit.....	XXXVIII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01: Schematische Darstellung zur Ermittlung der „gesetzlichen Miete“	5
Abbildung 02: Zusammensetzung der Miete gem. § 556 Abs. 2 BGB.....	10
Abbildung 03: Erfassungs-Schema des DMB	14
Abbildung 04: Betriebskostenspiegel mit den Daten 2008	18
Abbildung 05: Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Betriebskosten	22
Abbildung 06: Vergleich der Hebesätze in verschiedenen Kommunen/Gemeinden	23
Abbildung 07: Entgelte für Trinkwasserversorgung privater Haushalte aller Bundesländer	26
Abbildung 08: Trinkwasserpreise und Wasserverbrauch je Einwohner	27
Abbildung 09: Entgelt für die Entsorgung von Abwasser aus privaten Haushalten.....	30
Abbildung 10: Verteilung der Bevölkerung auf die Abwasserentgeltklassen	31
Abbildung 11: Zusammensetzung der Trinkwasserentgelte beim ZWA Hainichen sowie eins Energie in Sachsen.....	33
Abbildung 12: Berechnung der Kosten für Trinkwasser für die Musterfamilie	34
Abbildung 13: Zusammensetzung der Abwasserentgelte des ZWA Hainichen und des ESC.....	36
Abbildung 14: Zusammensetzung der Abwasserentgelte des ZWA Hainichen und des ESC.....	37
Abbildung 15: Entwicklung der Energiepreise privater Haushalte.....	40
Abbildung 16: Zusammensetzung der Gebühren für Restabfall bei ASR sowie EKM.....	44
Abbildung 17: Zusammensetzung der Gebühren für Restabfall bei ASR sowie EKM.....	44
Abbildung 18: Zusammensetzung der Gebühren für Bioabfall bei ASR sowie Fehr.....	45
Abbildung 19: Zusammensetzung der Gebühren für Rest- sowie Bioabfall bei ASR sowie Fehr	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 01: Entgelt für die Trinkwasserversorgung privater Haushalte 2007 nach Trinkwasserentgelten.....	25
Tabelle 02: Entgelt für die Entsorgung von Abwasser aus privaten Haushalten 2007 nach Abwasserentgeltklassen	29
Tabelle 03: Unterschiede in der Gebührenerhebung von Restabfall des ASR und EKM ...	46
Tabelle 04: Unterschiede in der Gebührenerhebung von Bioabfall des ASR und EKM	47
Tabelle 05: Unterschiede bei der Gebührengestaltung für Winterdienst.....	49
Tabelle 06: Beispieldaten für Wertung von Ergebnissen	53

Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen)
Abs.	Absatz
AMVO	Altbaumietenverordnung (Verordnung über den Mietzins für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum)
ASR	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
AWVC	Abfallwirtschaftsverband Chemnitz
Az.	Aktenzeichen
BetrKostUV	Betriebskosten-Umlageverordnung (Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter)
BetrKV	Betriebskostenverordnung (Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten)
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BHKW	Blockheizkraftwerk
BRD	Bundesrepublik Deutschland
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DIN	Deutsche Industrienorm
Dipl. oec.	Diplom-Oeconom
DMB	Deutscher Mieterbund e.V.
E	Einwohner
Ebd.	Ebenda
EKM	EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH
ESC	Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Eins Energie in Sachsen	eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG

Fehr	Fehr Umwelt Ost GmbH
GEFMA	German Facility Management Association
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
HeizkostenV	Verordnung über Heizkostenabrechnung (Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten)
HWZ	Hauptwasserzähler
idF v.	in der Fassung vom
MHG	Miethöhegesetz (Gesetz zur Regelung der Miethöhe)
Rdn.	Randnummer
RMG	Reichsmietengesetz
TrinkwV	Trinkwasserverordnung (Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch)
USt.	Umsatzsteuer
vgl.	Vergleiche
WärmeschutzV	Wärmeschutzverordnung (Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden)
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
ZGB	Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik
ZWA Hainichen	Zweckverband Kommunale Wasserver- /Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland Eigenbetrieb Hainichen/Sachsen

1 Einleitung

Aussagen wie „Mieterbund: Betriebskosten ziehen an“¹ für das Abrechnungsjahr 2009 für Deutschland, aber auch Meldungen wie „Betriebskosten in Sachsen niedriger – Deutscher Mieterbund legt Werte für Freistaat vor“² für 2005 gehen Jahr für Jahr nach Erstellung der Betriebskostenspiegel durch die Medien.

Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) publiziert jährlich Betriebskostenspiegel sowie Broschüren, anhand derer – nach Aussage des DMB – Mieter ihre eigene Betriebskostenabrechnung prüfen oder Wohnungssuchende Kosten vergleichen können. Gleichzeitig sollen durch diese Veröffentlichungen Einsparmöglichkeiten aufgedeckt werden.

Welche Aussagekraft haben die Statistiken des DMB für Mieter, Vermieter oder Hausverwalter? Können die vom DMB herausgegebenen Betriebskostenspiegel den angegebenen Nutzen erfüllen? Mit welcher Methodik werden die Daten erfasst? Inwieweit lassen sie Rückschlüsse auf die Kostenpositionen der eigenen Betriebskostenabrechnung zu? Steigende Energiepreise der letzten Jahre sind unbestritten, aber welche weiteren Faktoren beeinflussen erheblich die Höhe der Betriebskosten?

¹ LVZ 02./03. April 2011

² Freie Presse 27. März 2007

Abhandlung:

Das Unternehmen, deren Mitarbeiter bei der Erarbeitung der vorliegenden Diplomarbeit unterstützend mitgewirkt haben, wird in Kapitel 2 kurz vorgestellt. Einführend wird in Kapitel 3 ein kurzer Abriss zur geschichtlichen Entwicklung der Betriebskosten gegeben; die Betriebskosten werden definiert. In Kapitel 4 erfolgen Darlegungen zu den vom DMB erstellten Betriebskostenspiegeln. Dabei wird auf die Datenerhebung und deren Auswertung eingegangen. Wichtige Grundlagen zur Erfassung sowie Auswertung von Betriebskostendaten werden in Kapitel 5 erläutert. Der Hauptbestandteil der Diplomarbeit liegt in der Erörterung der Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten. Die Faktoren werden in Kapitel 6 und 7 erörtert. Es wird jedoch kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Zum besseren Verständnis werden zu einzelnen Betriebskostenarten Kostenstatistiken verwendet bzw. Berechnungen der Kosten anhand Daten einer Musterfamilie vorgenommen. Diese sollen Unterschiede in der Höhe der anfallenden Betriebskosten deutlich machen. In welcher Art und Weise Verwalter / Vermieter sowie Mieter Einfluss nehmen können auf die Höhe der Betriebskosten, beschreibt Kapitel 8. Eine Zusammenfassung der Arbeit erfolgt in Kapitel 9.

2 Unternehmensdarstellung der Hausverwaltung Jahns GmbH

Im Jahr 1996 hat Herr Dipl. oec. Wolfram Jahns die Firma „Hausverwaltung Jahns“ als Einzelunternehmen im Nebenberuf gegründet. Seit dem 1. April 1997 führt Herr Jahns die Hausverwaltung hauptberuflich in selbständiger Tätigkeit weiter.

Im Januar 1999 erfolgte die Umwandlung in die Firma „Hausverwaltung Jahns GmbH“. Herr Jahns übernimmt die Leitung dieser Firma als geschäftsführender Gesellschafter.

Der Schwerpunkt des aktuellen Leistungsangebotes liegt in der Miet- und WEG-Verwaltung im Bereich des Landkreises Mittelsachsen und der Stadt Chemnitz.³

Die Hausverwaltung Jahns GmbH wurde im Mai 2009 erfolgreich von der Zertifizierungsstelle der TÜV SÜD Management Service GmbH geprüft und erhielt damit als erste Hausverwaltung in Sachsen das Qualitätssiegel im Bereich Hausverwaltung.

³ Hausverwaltung Jahns GmbH, 2007

3 Betriebskosten

3.1 Geschichte der Betriebskosten

Das am 1. Januar 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) kennt den Begriff der Betriebskosten nicht. Ausgehend von der Vertragsfreiheit im Mietrecht weist es in § 535 BGB lediglich aus, dass durch einen Mietvertrag der Vermieter verpflichtet wird, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren, wofür der Mieter verpflichtet wird, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu zahlen.

Staatliche Eingriffe in die Wohnungswirtschaftspolitik in Form von Verordnungen und weiteren Gesetzen neben dem BGB erfolgten insbesondere nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg im Rahmen der Zwangswirtschaft mit den Elementen der Mietpreiskontrolle, der Wohnungsbewirtschaftung und des Mieterschutzes.⁴

Nach Einführung des Reichsmietengesetzes (RMG) vom 24.03.1922 konnten beide Parteien den Mietzins frei festlegen oder „die Höhe des Mietzinses nach den Vorschriften dieses Gesetzes“⁵ berechnen, d. h. die gesetzliche Miete vereinbaren. Gem. § 3 RMG setzte sich die gesetzliche Miete zusammen aus

- der Grundmiete (ausgehend von der bereinigten Friedensmiete vom 01.07.1914 gem. § 2 RMG) zzgl. weiterer Zuschläge für
- Zinssteigerungen (§ 3 Abs. 1 RMG),
- Betriebskosten (§ 3 Abs. 2 RMG), wie Steuern, öffentliche Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten u. ä. (§ 4 RMG) (nicht zu den Betriebskosten gehörten die Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung) sowie
- Kosten der laufenden Instandsetzungsarbeiten (§ 3 Abs. 3 RMG), (gem. § 5 RMG: Arbeiten, welche nicht unter große Instandsetzungen fielen, wie „vollständige Erneuerung der Dachrinnen und Ablaufrohre, das Umdecken des Daches, der Abputz oder Anstrich des Hauses im Aeußeren, der Neuanstrich des ganzen Treppenhauses im Inneren, die Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung und Warmwasserversorgung...“⁶ sowie darüber hinausgehende, von der obersten

⁴ vgl. Jenkis: Kompendium der Wohnungswirtschaft, 2001, S. 70

⁵ RMG (idF v. 24.03.1922) § 1

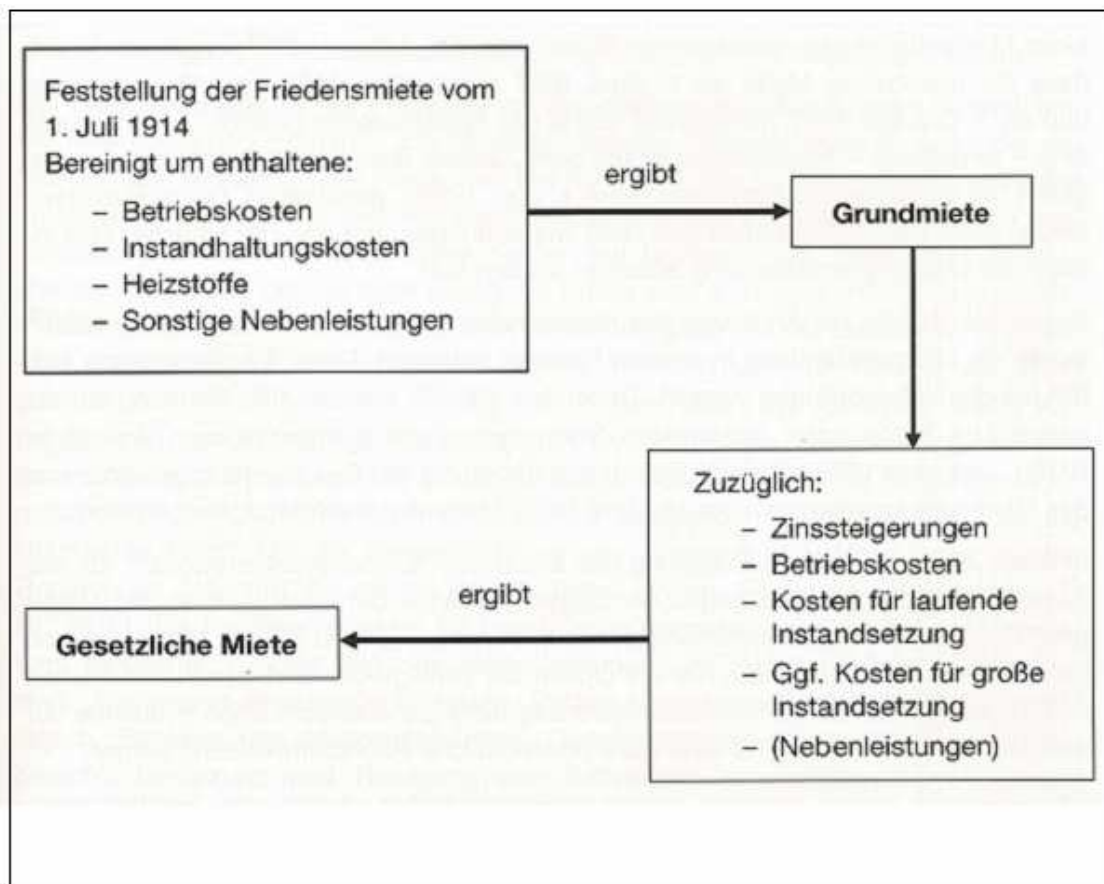
⁶ RMG (idF v. 24.03.1922) § 5

Landesbehörde festgestellte ähnliche Kosten für „außerordentliche, einen größeren Kostenaufwand erfordernde Instandsetzungsarbeiten“⁷).

Für große Instandsetzungsarbeiten musste ein gesondertes Hauskonto angelegt werden, auf welches ein zur Grundmiete zu zahlender Zuschlag eingezahlt wurde. Die Verwendung dieser Einzahlungen bedurfte der Zustimmung des Mieters.⁸

Neben der beschriebenen gesetzlichen Miete einschl. der Betriebskosten war auch die Erhebung der Kosten für sogen. Nebenleistungen (z. B. Glasversicherung) und für Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung möglich. Diese Kosten waren jedoch nur von jenen Mietern zu tragen, bei denen sie tatsächlich auch entstanden waren.⁹

Abbildung 01: Schematische Darstellung zur Ermittlung der „gesetzlichen Miete“



Quelle: Eisenschmid, Rips, Wall: Betriebskostenkommentar, 2001, S. 7, Rdn. 1020

⁷ RMG (idF v. 24.03.1922) § 5

⁸ vgl. RMG (idF v. 24.03.1922) § 7

⁹ vgl. RMG (idF v. 24.03.1922) § 12 Abs. 1

Diese Art der Bildung des Mietzinses konnte jedoch nur bis zum Eintreten der Inflation aufrechterhalten werden. Das Reichsmietengesetz erfuhr in den folgenden Jahren zahlreiche Änderungen und verlor an Bedeutung. Die Regierung versuchte, mit verschiedenen Notmaßnahmen und Übergangsgesetzen die Mietpreise zu regeln. Es erfolgten zahlreiche Erlasse zu verschiedenen Kostenarten und deren Umlagefähigkeit.

In den 1930er Jahren kam es zur Erstellung des Deutschen Einheitsmietvertrages durch Verhandlungen zwischen Spitzenverbänden der Hausbesitzer, Mieter und Reichsjustizminister.

3.1.1 Entwicklung in der Deutschen Demokratischen Republik

Das dem BGB in der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) nachfolgende Gesetz war das DDR-Zivilgesetzbuch (ZGB). Dieses beinhaltete im Zweiten Kapitel Regelungen zum Bereich Wohnungsmiete. Die Wohnungspolitik unterlag der staatlichen Lenkung (§§ 94, 96 ZGB).

Die Mietverträge enthielten Angaben zur Ausstattung der Wohnung, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Heizkörper für Fern-, Zentral-/Etagenheizung. Besondere, mit der Miete zu zahlende Entgelte oder Umlagen für zentrale Beheizung oder Warmwasserversorgung waren ebenso niederzuschreiben.¹⁰ Vorrangig wurden Bruttomietverträge geschlossen, d. h. alle Betriebskosten waren im Mietzins enthalten, womit eine Betriebskostenabrechnung entfiel. Mieten wurden staatlich subventioniert, da diese extrem niedrig und damit nicht kostendeckend für den Aufwand der Verwaltung, Bewirtschaftung sowie Instandhaltung waren. Mieten für Altbauten waren auf dem Stand von 1936 eingefroren. Mieten für Wohnungen, welche nach dem 31.12.1966 fertig gestellt wurden, bewegten sich im Bereich von 0,80 M bis 1,25 Mark pro Quadratmeter.¹¹

Insgesamt ist zu sagen, dass Wohnungen in der DDR über einen einfachen Ausstattungsgrad verfügten. Die sehr geringen Mieten sowie die wenig beachteten Gesetzesvorschriften der Paragraphen 114 ff. zur „Mitwirkung der Mietergemeinschaft“ bei „der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung und Verwaltung sowie bei der Modernisierung ihrer Wohnhäuser ...“¹² trugen neben anderen Gründen zum Verfall der Gebäudesubstanz bei.

¹⁰ vgl. Polte: Unser Haushalt, 1971, S. 54

¹¹ vgl. Murfeld: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 2006, S. 16 f.

¹² ZGB (idF v. 20.12.1993) § 114

3.1.2 Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland

Nach 1945 wurden in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) die Mietpreise über das I. Wohnungsbaugesetz vom 24.04.1950 geregelt. Dieses unterschied zwischen Wohnraum, welcher entweder frei finanziert oder steuerbegünstigt sowie öffentlich gefördert war. Eine Vereinbarung von umlagefähigen Kosten neben der Grundmiete war möglich. Als umlagefähig wurden Kosten angesehen wie Wasser, Warmwasser, Sammelheizung, Fahrstuhl und weitere kleinere Nebenleistungen.¹³ Grundlage für die Berechnung der Mieten bildeten die „Verordnung über die Miethöhe für neu geschaffenen Wohnraum (Mietenverordnung)“ sowie die „Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neu geschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung)“ vom 20.11.1950. Letztere zählte bereits in § 21 Abs. 3 Betriebskosten für die Wirtschaftlichkeitsberechnung auf, legte aber nicht deren Umlagefähigkeit fest. Die Angaben waren lediglich Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung.¹⁴ An die Stelle dieser Verordnung trat 1957 die II. Berechnungsverordnung (II. BV). In der Fassung der II. BV vom 21. Februar 1975 wurden die umlagefähigen Betriebskosten in die Anlage „Aufstellung der Betriebskosten“ ausgegliedert und sollen so die Grundlage für die Ermittlung der Betriebskosten bilden.

Bei Altbauten regelte neben einigen anderen Bestimmungen die „Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Altbaumietenverordnung)“ (AMVO) vom 23.07.1958 die Verfahrensweise bzgl. der verschiedenen Betriebskosten. Diese bestimmte in § 20 AMVO, dass Kosten des Wasserverbrauchs wie auch Zählermieten umgelegt werden konnten. § 23 Abs. 1 AMVO legte den Umlagemaßstab nach dem Verhältnis der Grundmieten fest. Der Vermieter konnte auch einen anderen Umlagemaßstab vereinbaren, welchem jedoch alle Mieter zustimmen mussten (§ 23 Abs. 2 AMVO). Für den Fall, dass ein Einvernehmen mit den Mietern nicht erzielt werden konnte, legte die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen Umlagemaßstab fest. Die Preisbehörde konnte ebenso lt. § 24 AMVO einen prozentualen Anteil der Grundmiete in Form einer Pauschale für den Umlagungssatz zur Abgeltung aller in den Paragraphen 20 bis 23 AMVO festgelegten Mietzuschläge (Kosten des Wasserverbrauchs, Gebührenmehrbelastungen für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger- und Deichgebühren, private Nutzungsentgelt für Fäkalien- und Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr und Straßenreinigung) festsetzen. § 25 Abs. 1 AMVO beinhaltete die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage und

¹³ vgl. Eisenschmid, Rips, Wall: Betriebskosten-Kommentar, 2006, S. 10 Rdn. 1028

¹⁴ vgl. ebd., S. 10 f. Rdn. 1029, 1030

definiert diese: „Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für Heizstrom, Anfuhrkosten für Brennstoffe und angemessene Kosten für die Bedienung der Heizungsanlage“¹⁵. Bei Fernheizung waren die dafür vom Fernheizwerk in Rechnung gestellten Beträge umlegbar. Umlegungsmaßstäbe für die Heizkosten bestimmte § 26 Abs. 1 AMVO: Quadratmeter der Wohnfläche der beheizten Räume, Fläche der Heizkörper oder ein anderer, dem Wärmeverbrauch Rechnung tragender Maßstab. Bei Verwendung von Wärmemessern sollte mindestens die Hälfte der Heizungskosten nach einem festen Maßstab umgelegt werden (§ 26 Abs. 1 AMVO). Auch hier konnte die Preisbehörde auf Antrag des Vermieters einen anderweitigen Umlegungsmaßstab genehmigen, soweit ein Einvernehmen mit allen Mietern nicht erzielt werden konnte. § 27 AMVO ermöglichte, den Mieter zur Zahlung von Vorauszahlungen für den Umlegungsbetrag der Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage zu verpflichten. § 28 AMVO regelte die Umlage der Kosten des Betriebes einer zentralen Warmwasserversorgungsanlage, vergleichbar mit den Regelungen zur Umlage der Heizkosten. Betriebskosten für Fahrstuhlanlagen waren ebenso umlegbar. Mieter im Erdgeschoss konnten ausgenommen werden (§ 29 AMVO).

Das erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 27.11.1971 machte deutliche Unterscheidungen von Grundmiete und Betriebskosten und berechtigte den Vermieter zur Erhöhung der in § 27 der II. BV genannten Betriebskosten. Das zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz, in Kraft getreten am 01.01.1975, beinhaltete das Miethöhegesetz (MHG).¹⁶

Die II. BV ist im Laufe der Zeit um weitere Kostenpositionen erweitert worden.

Um Heizkosten verbrauchsabhängig und damit nutzerabhängig abrechnen zu können, wurde am 23.02.1984 die „Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung)“ (HeizkostenV) eingeführt. Diese Verordnung schrieb – mit Ausnahmen - die Anwendung von Heizkostenverteilern und eine entsprechende verbrauchsabhängige Abrechnung von mindestens 50 %, höchstens 70 % der entstandenen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage vor. 1989 wurde die HeizkostenV erweitert bzgl. der Unterscheidung von Fern- und Nahwärme. 2009 erfolgte eine erneute Novellierung der HeizkostenV, um Mieter und Vermieter zu weiteren Einsparungsmaßnahmen zu bewegen. Die wichtigsten davon sollen nachfolgend kurz benannt werden:

¹⁵ AMVO (idF v. 23.7.1958) § 25 Abs. 1

¹⁶ vgl. Eisenschmid, Rips, Wall: Betriebskosten-Kommentar, 2006, S. 15, 16, Rdn. 1049, 1050

- Es erfolgte eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils von 50 % auf 70 % bei älteren Gebäuden mit den in § 7 Abs. 1 HeizkostenV genannten Eigenschaften.
- Außerdem wurde eine weitere Ausnahme in § 11 HeizkostenV geschaffen: Wenn beim Bau oder einer Sanierung eines Gebäudes der so genannte Passivhausstandard mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m²*a) erreicht wird, ist keine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten durchzuführen.
- Des Weiteren sind lt. § 12 Abs. 2 Nr. 2 HeizkostenV Messgeräte, welche vor dem 01.07.1987 eingebaut wurden, bis spätestens 31.12.2009 auszutauschen.

3.1.3 Regelungen nach der Wiedervereinigung

Nach der Wiedervereinigung gab es zahlreiche Sonderregelungen für das Gebiet der ehemaligen DDR mit dem Ziel, die DDR-Mieten an die Bestimmungen der BRD anzupassen und eine Umlage der Betriebskosten für die Vermieter zu ermöglichen. Der Einigungsvertrag (Bundesgesetzblatt, 1990, Teil II, Ausgabe Nr. 35 vom 28.09.1990) beinhaltet Sonderregelungen für die neuen Bundesländer. Wichtigste Grundlage für die Anpassung der DDR-Mieten an die gesetzlichen Regelungen der BRD war die „Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskosten-Umlageverordnung)“ (BetrKostUV) vom 17.06.1991.¹⁷

Seit Inkrafttreten des Mietenüberleitungsgesetzes am 11.06.1995 gestaltet sich die Umlage der Betriebskosten etc. genauso wie in den alten Bundesländern.

3.1.4 Mietrechtsreform 2001

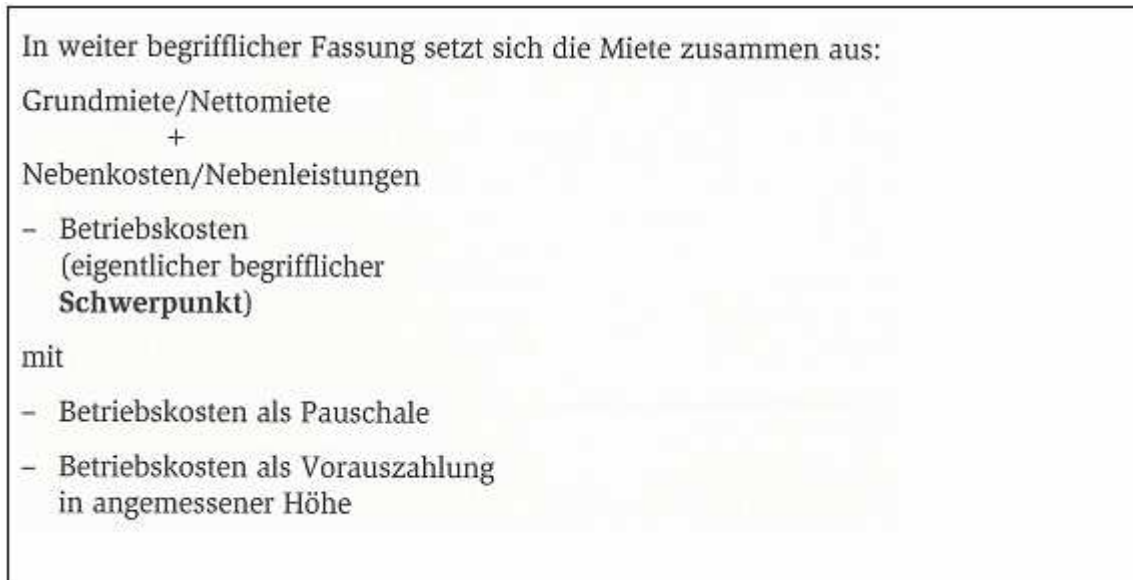
Der vor der Mietrechtsreform geltende § 546 BGB legte zwar fest, dass auf der Mietsache ruhende Lasten vom Vermieter zu tragen sind, jedoch konnten gem. § 4 Abs. 1 MHG (vom 18.12.1974) hier bereits Betriebskostenvorauszahlungen nach § 27 der II. BV (vom 12.10.1990) vereinbart werden.

Mit Einführung der Mietrechtsreform am 01.09.2001 wurden die bis dahin auf mehrere Nebengesetze verteilten Regelungen zusammenfassend in das BGB übernommen. Auch der Begriff der Betriebskosten wurde in dieses Mietrecht im BGB implementiert. Gem. § 556 Abs. 1 BGB kann ein Vermieter von frei finanziertem Wohnraum durch vertragliche Vereinbarung Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Die Vereinbarung kann Zahlungsmodalitäten in Form einer Pauschale oder Vorauszahlung beinhalten (§ 556 Abs. 2 BGB).

¹⁷ vgl. ebd., S. 18, 19

Die Betriebskosten werden nunmehr definiert in der seit 01.01.2004 geltenden „Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)“ (BetrKV), welche die bis 31.12.2003 geltende Anlage 3 zu § 27 der II. BV ablöste.

Abbildung 02: Zusammensetzung der Miete gem. § 556 Abs. 2 BGB



Quelle: Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 2006, S. 770

In der BetrKV wurden einige Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Anlage 3 zu § 27 der II. BV vorgenommen, so z. B.:

- Nr. 8 des § 2 der BetrKV wurde ergänzt durch die Aufnahme der Kosten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie Müllmengen-erfassungsanlagen, sowie der Kosten für die Berechnung und Aufteilung.
- Eichkosten sind umlagefähig bei Kaltwasser-, Heiz- und Warmwasserkosten (Nr. 2, 4a, 5 BetrKV).

Neuregelungen von Verordnungen und Gesetzen können auch dazu führen, dass weitere Ausgaben von Vermietern den Betriebskosten zugeordnet werden können – so im Rahmen der Novellierung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)¹⁸. Es wird empfohlen, Kosten der

¹⁸ verkündet vom Bundesrat am 26.11.2010 mit Beschluss des Bundesrates Drucksache 530/10, Inkrafttreten 6 Monate nach Verkündung

Verpflichtung der Vermieter zur Untersuchung von Wasserproben auf Legionellen, § 14 Abs. 3 TrinkwV, als Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 2 oder 5 BetrKV umzulegen.¹⁹

3.2 Begriffsdefinition: Betriebskosten

In der BetrKV in der aktuell gültigen Fassung vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 01.01.2004, definieren sich die Betriebskosten wie folgt:

*„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“*²⁰

Im Einzelnen gehören zu den Betriebskosten die nachfolgend aufgeführten 17 Positionen²¹

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. Abgasanlage (inkl. Brennstoffe, Wartung, Verbrauchserfassung, etc.)
5. Kosten des Betriebes der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen (soweit diese nicht einzeln in einer der o. g. Positionen erfasst sind)
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Kosten des Betriebes des Personen- und Lastenaufzugs
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten des Stroms für Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile

¹⁹ vgl. Haase, 2011

²⁰ BetrKV § 1

²¹ vgl. BetrKV § 2

12. Kosten der Schornsteinreinigung (soweit diese nicht bereits in den Kosten der Heizungsanlage erfasst sind)
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Kosten für den Hauswart
15. Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage oder der privaten Verteileranlage für das Breitbandkabelnetz (einschl. der monatlichen Grundgebühren)
16. Kosten des Betriebes der Einrichtungen für Wäschepflege
17. sonstige Kosten
18. Umlageausfallwagnis (nur bei Kostenmiete!).

4 Betriebskostenspiegel des DMB

Der DMB lässt jährlich durch die Firma mindUp Web + Intelligence GmbH Betriebskostendaten im gesamten Bundesgebiet erfassen und statistische Übersichten erstellen. „Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für mehr als 21 Millionen Mieterhaushalte herzustellen, die jährlich Nebenkostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern. Darüber hinaus gibt er den Vermietern Hinweise, wo Einsparmöglichkeiten bestehen, sich überhöhte Nebenkosten reduzieren lassen.“²².

Der erste Betriebskostenspiegel für Deutschland wurde vom DMB im September 2005 herausgegeben. Dieser Spiegel mit den Daten des Jahres 2004 wies als einziger neben Durchschnittswerten auch kritische obere sowie untere Grenzwerte aus. Danach folgende jährliche Betriebskostenspiegel beinhalteten lediglich Durchschnittswerte.

4.1 Datenerfassung und -auswertung für die Betriebskostenspiegel

Auf der Internetseite des DMB <http://www.mieterbund.de/service.html> werden Mieter aufgefordert, an der Datenerfassung teilzunehmen und die Angaben ihrer Abrechnung einzutragen.

²² Deutscher Mieterbund e. V.: Die zweite Miete, 2009, S. 34 f.

4.1.1 Dateneingabe

Die Abfrage für die Erfassung der Daten erfolgt nach diesem Schema:

Abbildung 03: Erfassungs-Schema des DMB

Schritt 1: Erfassung der Adresse

In diesem Schritt geben Sie uns Ihren Namen und Ihre Adresse bekannt, damit wir evtl. Kontakt mit Ihnen aufnehmen können.

Schritt 2: Erfassung der allgemeinen Informationen über das Mietobjekt

Die Betriebskosten müssen einem Mietobjekt (Wohnung, Zimmer) zugeordnet werden. An dieser Stelle machen Sie Angaben zur Mietwohnung (Fläche, etc.)

Schritt 3: Erfassung der Betriebskosten des Mietobjektes

Im letzten Schritt erfassen Sie die einzelnen Kostenpositionen der Betriebskostenabrechnung.

Quelle: Deutscher Mieterbund e. V. , 2011

Zu Schritt 2:

Als Basisdaten zum Gebäude können hier neben der Gebäudeanschrift lediglich Unterscheidungen getroffen werden, ob es sich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus handelt. Es sind die Wohnfläche, die Gesamtwohnfläche des Objektes, Anzahl der Wohnungen und Garagen, die Heizungsart (zentral, dezentral, sonstiges), Energieform der Heizung (unbekannt, Erdgas, Heizöl, Nahwärme/BKW, Fernwärme, Strom/Nachtstrom, Holz/Kohle, sonstiges) sowie Art der Wasserversorgung (zentral o. dezentral) einzutragen.

Zu weiteren Gebäudeeigenschaften wie in Punkt „6.5.1 Beeinflussbarkeit durch Art, Baujahr und Sanierungsgrad der Gebäude“ beschrieben erfolgen keine Angaben.

Zu Schritt 3:

Schritt 3 listet neben dem einzugebenden Abrechnungszeitraum, Nutzungszeitraum, den Gesamtkosten der Wohnung, der Nachzahlung bzw. Rückerstattung folgende Betriebskostenarten, getrennt nach Gesamtkosten sowie „Ihr“ Anteil auf:

1. Heizung
2. Warmwasser
3. Grundsteuer
4. Wasserversorgung (inkl. Abwasser)
5. Wasserversorgung (exkl. Abwasser)
6. Abwasser/Niederschlagswasser
7. Aufzug
8. Straßenreinigung/Winterdienst
9. Müllbeseitigung
10. Gebäudereinigung
11. Gartenpflege
12. Allgem. Strom
13. Schornsteinreinigung
14. Sach- und Haftpflichtversicherung

15. Hauswart

... übernimmt auch Gartenpflege

... übernimmt auch Winterdienst

... übernimmt auch Gebäudereinigung

16. Gemeinschaftsantenne u. Kabelfernsehen

17. Wäschepflege

18. Sonstige Kosten²³.

Den Erläuterungen zu den einzelnen Positionen kann entnommen werden, welche Kosten im Sinne der BetrKV enthalten sein dürfen.

4.1.2 Unstimmigkeiten im Rahmen der Dateneingabe

Die Dateneingabe kann sich jedoch je nach Kosteneinteilung der eigenen Betriebskostenabrechnung problematisch gestalten. So können z. B. Gartenpflege, Winterdienst und Gebäudereinigung ganz oder teilweise in den Hauswartkosten enthalten sein, Kosten für den Winterdienst können in den Ausgaben für Straßenreinigung aufgegangen sein, Kaltwasserkosten können zusammen mit Heizkosten abgerechnet worden sein, ebenso können Heizkosten den Anteil für Schornsteinfegergebühren enthalten. Darauf weist das Programm zwar hin, doch letztendlich machen genau diese Problematiken eine Vergleichbarkeit mit den Zahlen der eigenen Abrechnung unmöglich.

Gleichzeitig mit der Dateneingabe der individuellen Zahlen des jeweiligen Mieters werden Gesamtwerte das Gebäude betreffend abgefragt und gesammelt. Inwieweit der DMB hier nur die individuellen Daten nutzt oder aber gleichzeitig die Gesamtdaten des Gebäudes auswertet, bleibt offen. Eine Aussage zur Anzahl der gesammelten Daten, zur Art der Gebäude, Baualtersklasse etc. gibt es ebenso nicht. Inwieweit sich somit ein repräsentatives Abbild des deutschland- oder bundeslandweiten Wohnungsmarktes ergibt, bleibt offen.

Zu Umlageschlüsseln erfolgen keinerlei Abfragen, so dass der Nutzer bei den zu tätigenen Eintragungen unter eigene Kosten seine Betriebskostenanteile eingibt, ohne jegliche Berücksichtigung der Verteilungsart. Die eingegebenen Daten werden auf Basis von Kosten pro Quadratmetern „weiterverarbeitet“.

²³ Deutscher Mieterbund e. V., 2011

Der gesetzlich festgelegte Umlageschlüssel ist der Flächenmaßstab (Anteile der Wohnfläche), soweit keine anderen Regelungen vereinbart wurden (§ 556 a Abs. 1 BGB). Der Betriebskostenkommentar des Deutschen Anwalt Verlages nennt daneben weitere mögliche Abrechnungsmaßstäbe:

- Anzahl der vermieteten Objekte
- Personenzahl
- Verbrauch
- Verhältnis der Mietzahlungen
- Verhältnis des umbauten Raumes
- Miteigentumsanteile,²⁴

wobei zwar der Grundsatz der Vertragsfreiheit gilt, die Abrechnungsmaßstäbe sich jedoch an ihrem sachlichen Bezug sowie Treu und Glauben gem. § 242 BGB zu orientieren haben.

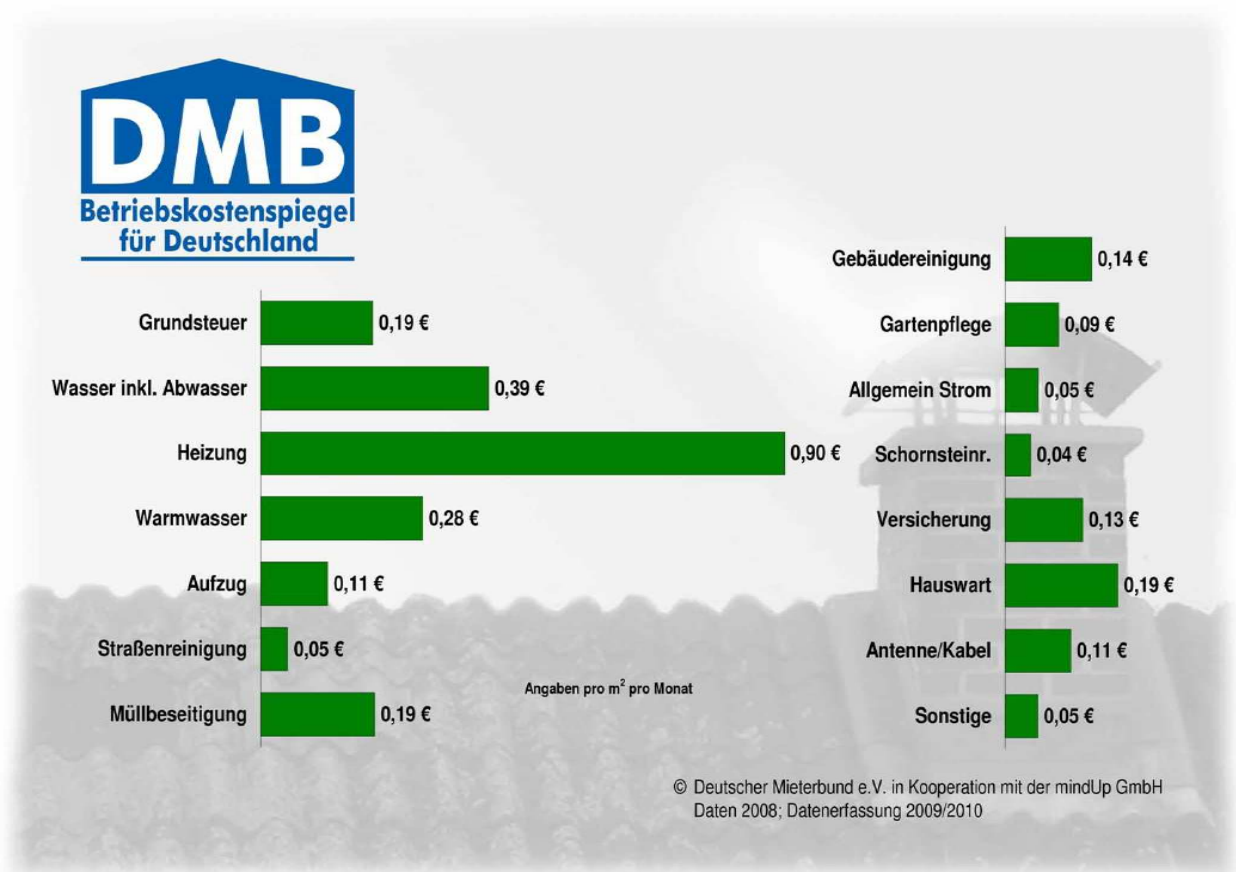
²⁴ Eisenschmid, Rips, Wall: Betriebskosten-Kommentar, 2006, S. 209, Rd. 2300

4.1.3 Datenauswertung

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um Durchschnittswerte, welche Kosten beeinflussende Faktoren nicht berücksichtigen.

Aus den im Kapitel „4.1.1 Dateneingabe“ beschriebenen gesammelten Daten werden dann Statistiken erhoben, es werden Zahlen ausgewiesen. Für den herausgegebenen Betriebskostenspiegel für Deutschland mit den Daten für 2008 wurde folgende Veröffentlichung auf der Homepage des DMB vorgenommen:

Abbildung 04: Betriebskostenspiegel mit den Daten 2008



Quelle: Deutscher Mieterbund e. V., 2011

Nachfolgender, der Erläuterung dienender Text wurde dazu veröffentlicht:

„2,16 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

(dmb) Mieter zahlen in Deutschland durchschnittlich 2,16 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kann die so

genannte zweite Miete bis zu 2,91 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2008 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2 793,60 Euro im Jahr 2008 nur an Betriebskosten aufgebracht werden. Das sind 4,7 Prozent mehr als noch im Abrechnungsjahr 2007.“²⁵

Die Erläuterung weist zwei Werte für Betriebskosten pro Quadratmeter und Monat aus: 2,16 € sowie 2,91 €. Bei dem ersten Wert handelt es sich um den im Rahmen der Datenauswertung ermittelten Durchschnittswert für die Betriebskosten, welcher sich aber für Nutzer anhand der Daten der Grafik nicht nachvollziehen lässt. Der zweite Wert wurde als Summe aller in der Grafik genannten Daten gebildet. Diese Vorgehensweise führt dazu, dass Positionen doppelt enthalten sind - wie z. B. Hausmeisterkosten, welche Ausgaben für Gartenpflege, Winterdienst sowie Gebäudereinigung beinhalten können, zusätzlich zu den eigenständigen Positionen zu Gartenpflege, Winterdienst und Gebäudereinigung. Der Wert von 2,91 € ist also ein Wert ohne Aussagekraft.

Eine weitere Problematik entsteht durch den Veröffentlichungszeitpunkt der Betriebskostenspiegel. Viele Abrechnungen liegen erst zum Ende des jeweiligen Folgejahres vor, da der Vermieter innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes die Berechnung vorlegen muss (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Folglich werden die Betriebskostenspiegel nach Auswertung dann erst anderthalb Jahre später publiziert.

²⁵ Deutscher Mieterbund e. V., 2011

5 Vergleichbarkeit von Betriebskostendaten

5.1 Erfassung von Daten

Eine Vergleichbarkeit von Daten setzt u. a. voraus, dass sie gleiche Inhalte tragen und in einheitlicher Weise erfasst werden. Bezogen auf die Betriebskosten heißt das, es muss eine einheitliche Systematik zur Datenerfassung gefunden werden. Aufgrund der Vielschichtigkeit einiger Betriebskostenpositionen gestaltet sich dies schwierig. Vor dem Hintergrund der jährlich vorzunehmenden Betriebskostenabrechnungen ist eine Kostengliederung nach der BetrKV vor allem für Hausverwaltungen von Nutzen. In der Praxis weiterhin vorzufinden sind Kostenaufstellungen nach der DIN 19860 bzw. der GEFMA 200 sowie eine vor allem in großen Wohnungsverwaltungsunternehmen für internetgestütztes Betriebskostenmanagement angewandte Kostensystematik nach der Geislinger Konvention.

Im Gegensatz zur BetrKV, welche über 17 Kostenpositionen verfügt, zeigt die Gliederung der Geislinger Konvention (**Anlage 1**) mit Orientierung an den 17 Positionen der BetrKV eine tiefer gehende Gliederung mit über 120 Kostenpunkten, so dass eine eindeutigere Zuordnung entstandener Kosten erfolgen kann. Ebenso erfordert die Konvention eine vorherige Erfassung verschiedener Angaben zu Gebäudeeigenschaften, -ausstattung etc.. 2001 wurde die von Experten der Immobilienwirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen Geislingen (HfWU) erarbeitete Konvention vorgelegt, welche sich mit der Thematik der Erfassung sowie Gliederung von Betriebskosten zur besseren Vergleichbarkeit und Transparenz der Daten beschäftigt.

Mit einer detaillierten Datenerfassung ist natürlich auch ein höherer Arbeitsaufwand verbunden, so dass abgewogen werden muss, ob sich Aufwand und Nutzen in einem gesunden Verhältnis gegenüberstehen.

5.2 Vergleichbarkeit der Daten

Genau diese, in Abschnitt „4.1 Datenerfassung und –auswertung für die Betriebskostenspiegel“ beschriebene Art und Weise der Erfassung von Betriebskosten macht es für Mieter schwierig, die Daten ihrer Abrechnung ordnungsgemäß in die Datenbank einzugeben. Ebenso erschwert diese Problematik den Vergleich der eigenen Betriebskostenabrechnung mit den Daten des DMB.

Häufig werden Kostenfaktoren, wie z. B. Straßenreinigung und Winterdienst oder Hausmeisterkosten und Hausreinigung, zu einer Position zusammengefasst. Viele Mieter können

in ihrer Betriebskostenabrechnung jedoch nicht klar erkennen, welche Positionen sich zu den Betriebskosten addieren.

Es ist daher gerade im Hinblick auf die Erfassung von Daten für Datenvergleiche unbedingt notwendig, dass diese einheitlich erfasst werden. Die Geißlinger Konvention bildet mit ihrer vorgeschriebenen Erfassung der Gebäudeeigenschaften sowie –ausstattung und ihrer Einteilung der Betriebskosten eine gute Voraussetzung,

- Kosten nach Gebäudetypen zu erfassen und
- Kosten detailliert zu erfassen.

Ihre Einteilung kann als Vorlage für die Erstellung von Sachkontenrahmen dienen.

6 Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten

Die Ursachen für die Entwicklung der Betriebskosten sind sehr verschieden.

Abbildung 05: Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Betriebskosten



Quelle: Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 2006, S. 764

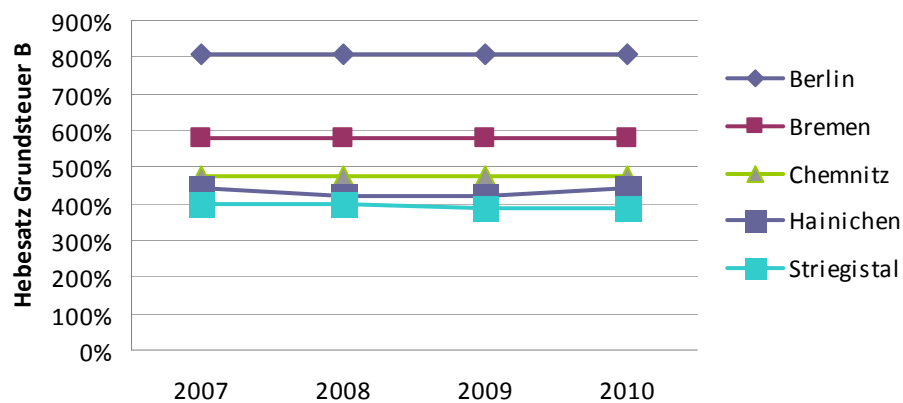
In der vorliegenden Diplomarbeit sollen – mit Hauptaugenmerk auf das Wohnraummietrecht – einige der in obiger Abbildung genannten Faktoren tiefgründiger betrachtet werden, um deren Auswirkung auf die Höhe der Betriebskosten zu zeigen.

Im Nachfolgenden werden die in § 2 BetrKV genannten Betriebskostenarten einzeln hinsichtlich ihrer Abhängigkeiten von verschiedenen Einflussfaktoren beleuchtet. Die Betriebskosten sind in § 2 BetrKV erläutert. Aus diesem Grund befindet sich die aktuelle Betriebskostenverordnung als **Anlage 2** im Anhang zu dieser Diplomarbeit.

6.1 Öffentliche Lasten des Grundstückes

In § 2 Nr. 1 BetrKV wird namentlich die Grundsteuer genannt. Für die Berechnung der Grundsteuer wird der vom Finanzamt festgelegte Einheitswert multipliziert mit der Grundsteuermesszahl und dem jeweiligen von der Kommune beschlossenen Hebesatz. Er kann sich daher von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden. Folgende Tabelle zeigt, wie unterschiedlich die Höhe sowie die Entwicklung der Hebesätze zur Grundsteuer B²⁶ in den verschiedenen Städten bzw. Gemeinden sein kann.

Abbildung 06: Vergleich der Hebesätze in verschiedenen Kommunen/Gemeinden



Quelle: eigene Darstellung

Auf diese Betriebskostenposition gibt es keinerlei Einflussmöglichkeiten seitens des Mieters. § 33 Grundsteuergesetz (GrStG) gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, aufgrund langfristigen Leerstandes eine Grundsteuervergünstigung zu erlangen. Nach einer Neuregelung dieses Paragraphen durch den Gesetzgeber im Jahre 2008²⁷ ist nunmehr eine Klage vor dem BFH anhängig²⁸.

²⁶ Steuer für alle bebauten oder unbebauten Grundstücke außer land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

²⁷ Vor Änderung des § 33 GrStG konnten Vermieter Antrag auf Grundsteuererlass ab einem Einnahmeausfall von > 20 % beantragen; seit 2008 kann Erlass nur bei Ertragsminderung durch unverschuldeten Leerstand von > 50 % beantragt werden; dann erfolgt auf Antrag ein Grundsteuererlass von 25 %.

²⁸ Verfahren vor dem BFH, Az. BFH II R 36/10

6.2 Kosten der Wasserversorgung

6.2.1 Entgeltgestaltung

Die Kosten der Wasserversorgung setzen sich gem. § 2 Nr. 2 BetrKV aus verschiedenen Komponenten zusammen. Ein Teil der Kosten, wie die Grundgebühr, ist ein fester, vom Verwalter/Eigentümer oder Mieter nicht beeinflussbarer Bestandteil. Auf andere Größen, wie z. B. die Kosten für die Anmietung von Zwischenwasserzählern, für die Berechnung und Aufteilung oder für eine hauseigene Wasserversorgungsanlage kann der Verwalter/Eigentümer Einfluss nehmen. Der Mieter selbst kann durch sein Verbrauchsverhalten lediglich auf den verbrauchsabhängigen Anteil der Wasserkosten einwirken.

In der „Neuen Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft“ – 2009 veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Deutschland - wurden die von privaten Haushalten zu zahlenden Wasserentgelte der Jahre 2007 bis 2009 verglichen.

Die Preis- bzw. Gebührenzusammensetzung gestaltet sich aufgrund verschiedener Regelungen in Länderverordnungen und Gemeindesatzungen unterschiedlich. Nachfolgende Tabelle zeigt, dass im Jahr 2007 in fast 12.000 Gemeinden ein Entgelt zusammengesetzt aus Kubikmeterpreis und Grundgebühr erhoben wurde, in ca. 300 Gemeinden wurde lediglich ein Entgelt nach Kubikmetern gezahlt, bei dem jedoch der Kubikmeterpreis höher lag. Die Zusammensetzung der Entgelte aus verschiedenen Komponenten macht einen Vergleich schwierig.

Tabelle 01: Entgelt für die Trinkwasserversorgung privater Haushalte 2007 nach
Trinkwasserentgelten

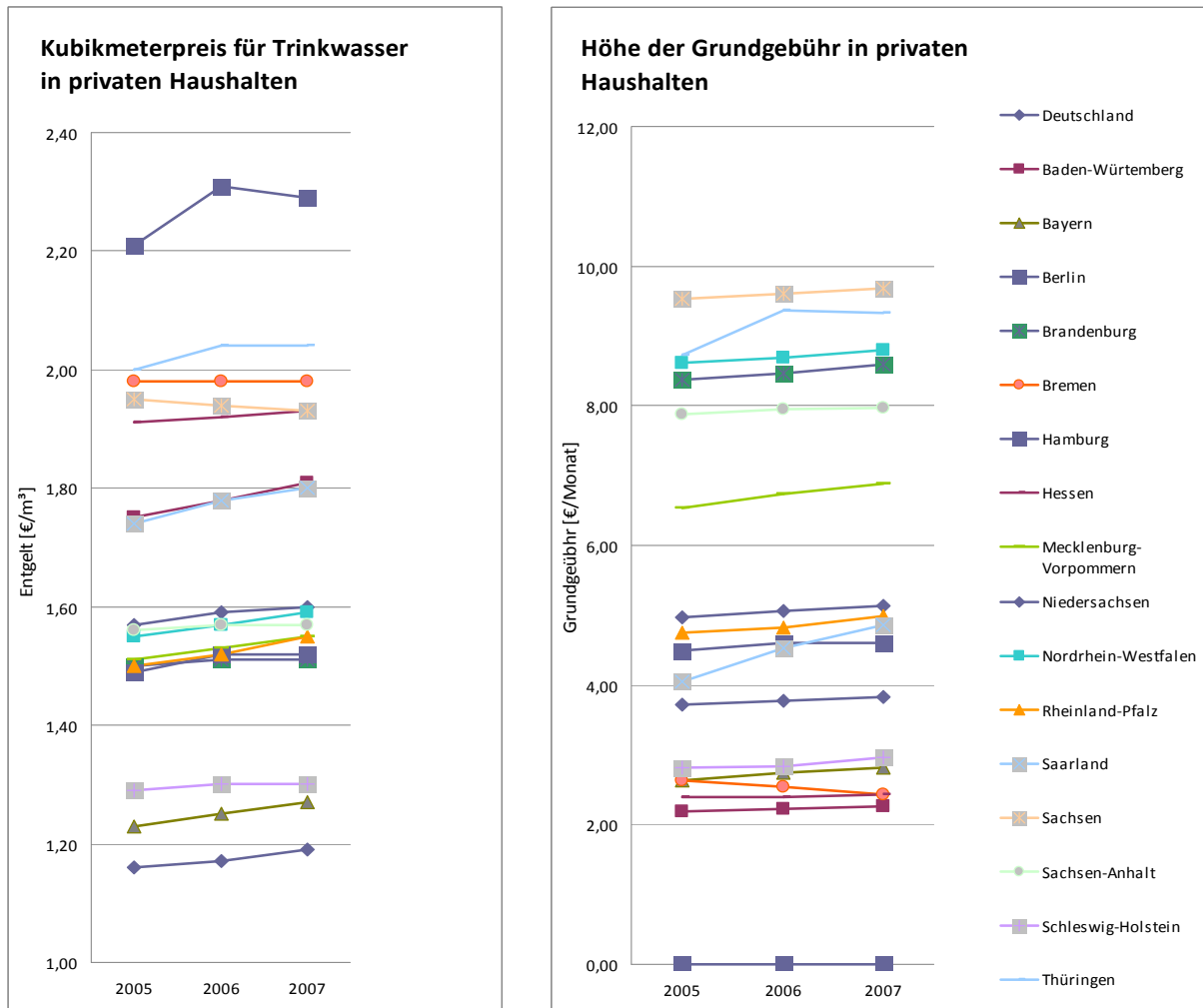
Gegenstand der Nachweisung	Gemeinden1)		Bevölkerung2)		Kubikmeterpreis	Grundgebühr
	Anzahl	%	Anzahl	%	EUR je m³	EUR je Monat
Deutschland	12.284,00	100,00	82.304.908,00	100,00	1,60	5,12
Gemeinden mit						
Kubikmeterpreis und Grundgebühr	11.971,00	97,50	76.945.941,00	93,50	1,57	5,49
ausschließlich Kubikmeterpreis	305,00	2,50	5.353.626,00	6,50	2,12	-
ausschließlich Grundgebühr	8,00	0,1	5.341,00	0,00	-	6,64

1) Gemeinden mit Entgelt für Trinkwasser.-2) Bevölkerung der Gemeinden mit Entgelt für Trinkwasser, Stand 31. Dezember 2006

Quelle: Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft,
2009, S. 598

Wie unterschiedlich hoch die Kubikmeterpreise sowie Entgelte für die Grundgebühr in den 16 Bundesländern sind, zeigen nachfolgende Grafiken.

Abbildung 07: Entgelte für Trinkwasserversorgung privater Haushalte aller Bundesländer



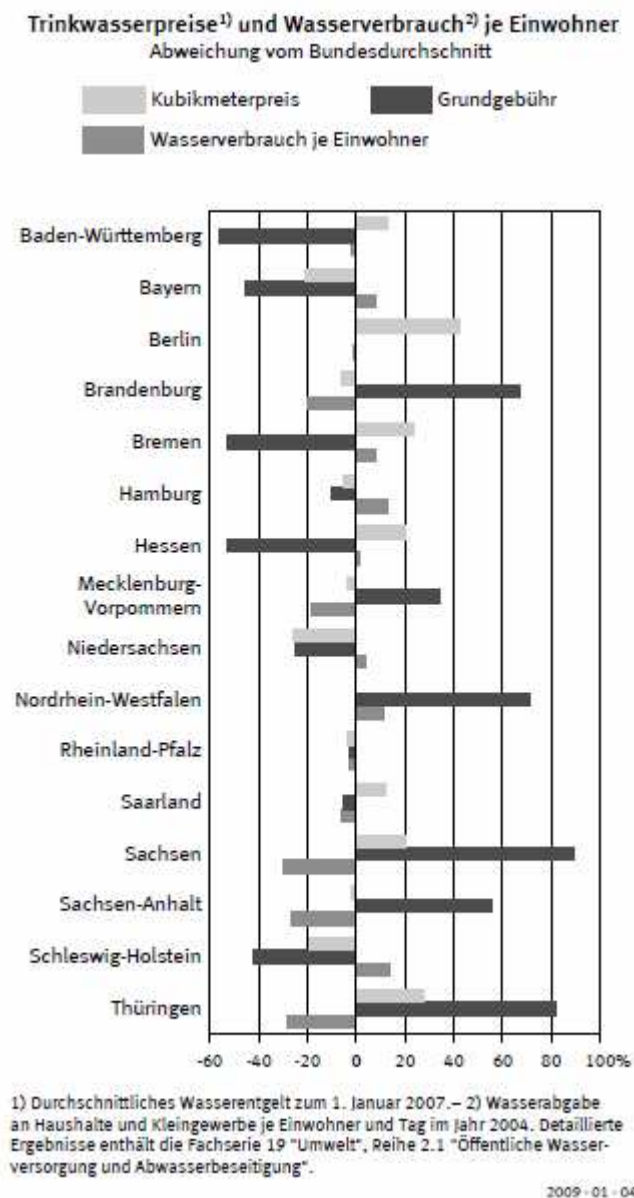
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Daten von Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S. 598

Die teilweise großen Abweichungen vom Bundesdurchschnitt werden in der Forschungsarbeit damit begründet, dass die „hydrologischen, topografischen und geologischen Verhältnisse“²⁹, welche die Siedlungsstruktur, den Anschlussgrad und die Erneuerungsrate der Trinkwassernetze beeinflussen, sich auf die Ausgaben der Versorgungsunternehmen und somit auch auf die Preise auswirken. Bei dem Vergleich der Gebühren bzw. Preise muss ebenso berücksichtigt werden,

²⁹ Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S. 597 f.

dass sich diese aus verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Anteilen zusammensetzen. Der Höhe des verbrauchsunabhängigen Teils ist unternehmensabhängig. Ein Vergleich unter Berücksichtigung des Verbrauches ist daher aussagekräftiger als ein alleiniger Vergleich von Gebühren bzw. Preisen pro Kubikmeter oder wie den Betriebskostenspiegeln pro Quadratmeter pro Monat. Nachfolgendes Schaubild zeigt neben den Trinkwasserpreisen auch den Wasserverbrauch pro Einwohner in Abweichung vom Bundesdurchschnitt.

Abbildung 08: Trinkwasserpreise und Wasserverbrauch je Einwohner



Quelle: : Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S. 598

Es ist zu erkennen, dass die Entgelthöhen für Grundgebühr und Verbrauch in einigen Bundesländern, wie z. B. Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein unterhalb des Bundesdurchschnittes liegen, der Verbrauch jedoch über dem Durchschnitt aller Bundesländer.

Im Gegensatz dazu zahlt man in den Bundesländern Sachsen und Thüringen Entgelte für Grundgebühr und Verbrauch, welche über dem Bundesdurchschnitt liegen, wohingegen der Wasserverbrauch unter dem Mittelwert aller Bundesländer liegt. Die zu zahlende Grundgebühr – Fixkosten für z. B. Erneuerung, Bereitstellung, Wartung etc. des Versorgungsnetzes – ist vor allem in den östlichen Bundesländern hoch – und wird oft mit hohen Investitionskosten nach der Wiedervereinigung begründet. Gleichzeitig wirkt sich vor allem in den Neuen Bundesländern der sparsame Umgang mit Trinkwasser dahingehend aus, dass Kommunen die verbrauchsunabhängige Grundgebühr erhöhen, um hohe Fixkosten decken zu können.

6.2.2 Verbraucherverhalten

Mieter, die sinnvoll mit Wasser umgehen und Wasser sparende Technik einsetzen, können den verbrauchsabhängigen Anteil der Kosten reduzieren. Die Abrechnung des Verbrauches aufgrund der Erfassung durch Wasserzähler bewegen Verbraucher zu einem bewussteren Umgang mit Wasser. Weitere einfache Maßnahmen, die aufgrund umweltbewussten, sparsamen Verhaltens den Wasserverbrauch reduzieren sind z. B.:

- duschen statt baden,
- Wasser nicht laufen lassen während des Duschens und Zähneputzen,
- technische Möglichkeiten, wie der Einbau von Durchflussbegrenzern oder Mengenreglern an Dusch- und Waschtischarmaturen,
- spezielle Spülvorrichtungen für Toiletten,
- Nutzung von Niederschlags- oder Brunnenwasser,
- Anschaffung effizienter Wasch- und Spülmaschinen.

Der Wasserverbrauch hat Einfluss auf die Höhe der Preise – jedoch führt sparsamer Umgang mit Wasser oft nicht zu niedrigeren Preisen – wie in Kapitel „6.2.1 Entgeltgestaltung“ angedeutet.

6.3 Kosten der Entwässerung

Diese beinhalten zum einen Gebühren für die öffentliche Haus- und Grundstücksentwässerung (darunter können neben den Abgaben für Kanal- u. Sielgebühren auch Gebühren für die Oberflächenentwässerung, Regen- o. Niederschlagswasser fallen), die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

Auch hier besteht das zu zahlende Entgelt aus verschiedenen Komponenten – Abwasserentgelt, Niederschlagsentgelt, Grundgebühr - in unterschiedlicher Zusammensetzung.

Tabelle 02: Entgelt für die Entsorgung von Abwasser aus privaten Haushalten 2007 nach Abwasserentgeltklassen

Gegenstand der Nachweisung	Gemeinden ¹⁾		Bevölkerung ²⁾		Abwasser- entgelt ³⁾	Nieder- schlagswasser- entgelt je m ²	Grundgebühr
	Anzahl	%	Anzahl	%	EUR je m ³	EUR je Jahr	
Deutschland	11 360	100	81 864 975	100	2,29	0,41	13,15
Gemeinden mit							
ausschließlich Abwasserentgelt	3 708	32,6	26 960 664	32,9	2,42	–	–
Abwasserentgelt und Grundgebühr	3 017	26,6	8 438 105	10,3	2,61	–	70,86
Abwasser- und Niederschlagswasserentgelt	2 120	18,7	30 240 867	36,9	2,06	0,72	–
Abwasser- und Niederschlagswasserentgelt sowie Grundgebühr	1 291	11,4	5 438 963	6,6	2,55	0,54	71,96
Niederschlagswasserentgelt und Grundgebühr .	14	0,1	20 150	0,0	–	0,54	101,73
ausschließlich Grundgebühr	87	0,8	107 458	0,1	–	–	151,65
sonstigen Entgelten	1 123	9,9	10 658 768	13,0	2,29	0,83	6,44

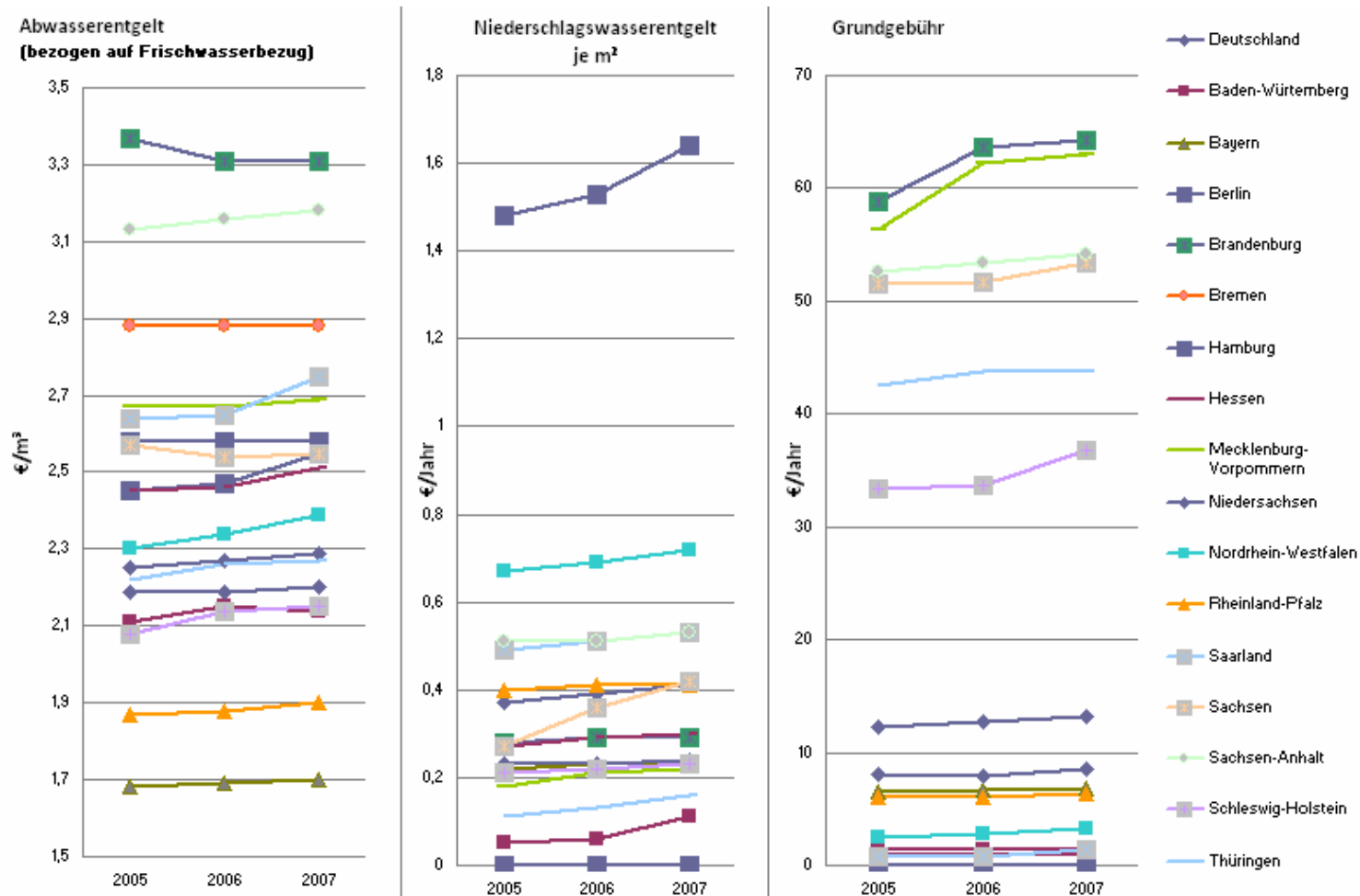
1) Gemeinden mit Entgelt für Abwasser. – 2) Bevölkerung der Gemeinden mit Entgelt für Abwasser, Stand 31. Dezember 2006. – 3) Bezogen auf den Frischwasserbezug.

Quelle: : Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S. 599

Lt. den Daten der Tabelle 02 erhoben 2007 32,6 % der Gemeinden Gebühren für Abwasser nach dem sogen. Frischwassermaßstab (d. h. Kosten für Abwasser entstehen lediglich in Abhängigkeit vom Trinkwasserbezug). 26,6 % der Gemeinden rechneten zusätzlich zum Abwasserentgelt eine Grundgebühr ab, bei 18,7 % der Gemeinden wurde der so genannte gesplittete Gebührenmaßstab angewandt (d. h. neben dem Abwasserentgelt wurde auch ein Niederschlagsentgelt abgerechnet). In 11,4 % der Gemeinden zahlten die Bürger zusätzlich zum gesplitteten Gebührenmaßstab noch eine Grundgebühr.

Abbildung 09 zeigt die einzelnen Entgeltkomponenten für Abwasser im Vergleich untereinander sowie zum Durchschnitt aller Bundesländer für den Zeitraum 2005 bis 2007.

Abbildung 09: Entgelt für die Entsorgung von Abwasser aus privaten Haushalten

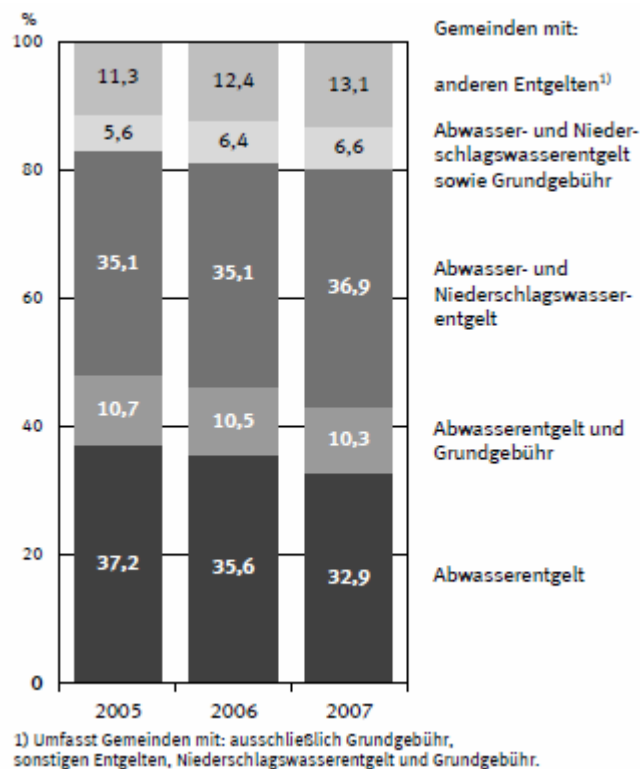


Quelle: eigene Darstellung nach Daten von Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S.599

Insbesondere beim Niederschlagswasser, welches nach qm-Nutzfläche abgerechnet wird, und nicht wie Wasser und Abwasser nach Verbrauch, und bei der Grundgebühr ist eine weite Streuung um diesen Durchschnitt zu sehen. Disparitäten bei den Entgelten der einzelnen Bundesländer werden in der Statistik mit unterschiedlichen Festlegungen bzgl. der Bezugsfläche für das Niederschlagswasser begründet. Relevante Flächen können Abflussflächen, bebaubare Flächen oder die gesamte Grundstücksfläche sein.³⁰

Nachfolgende Grafik zeigt, dass sich die Verteilung der Entgeltkomponenten auf die Bevölkerung zeitlich verschiebt.

Abbildung 10: Verteilung der Bevölkerung auf die Abwasserentgeltklassen



Quelle: : Lamp, Grundmann, Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S. 600

Während in der Zeit von 2005 bis 2007 der Anteil der Bevölkerung, welcher reines Abwasserentgelt entrichtet, sank, steigt der Anteil, welcher zwei Komponenten (Abwasserentgelt und Grundgebühr) oder drei (Abwasser- und Niederschlagswasserentgelt sowie Grundgebühr) bezahlt.

³⁰ Lamp, Grundmann: Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft, 2009, S.599

Weiteren Einfluss auf das Abwasserentgelt hat der Verbrauch an Trinkwasser. Weniger Trinkwasserverbrauch bedeutet auch weniger Abwasserkosten, da der Wasserverbrauch oft ebenso die Abrechnungsgrundlage für das Abwasser bildet. Um die Versorgungsnetze instand halten und das Abwasser in gleich bleibender Qualität behandeln zu können, benötigen die Versorgungsunternehmen entsprechende Einnahmen. Folge sind auch hier steigende Gebühren. Die Gebührenentwicklung in diese Richtung wird ebenso verstärkt durch einen Bevölkerungsrückgang in einigen Bundesländern. Des Weiteren führen Eingemeindungen, der Bau von Wohnsiedlungen in ländlichen Arealen sowie der Ausbau von Gewerbegebieten zu umfangreicheren Leitungsnetzen, welche entsprechende Kosten für Bau und Instandhaltung mit sich bringen.

6.4 Vergleich von Trinkwasser- und Abwassergebühren für Hainichen und Chemnitz

Die Gebühren für Trink- und Abwasser sollen für Hainichen und Chemnitz – zwei Städte, in denen auch die Hausverwaltung Jahns GmbH Gebäude verwaltet – nach aktuellem Stand 02/2011 verglichen werden. Die Beispiele zeigen, dass es auch in regional angrenzenden Gebieten zu erheblichen Kostenunterschieden kommen kann. Folgende Daten wurden der Beispielrechnung zugrunde gelegt:

- Trinkwasserverbrauch von 88 L/E*d für das Bundesland Sachsen³¹, multipliziert mit 365 Tagen ergibt einen Jahreswasserverbrauch von 32,12 m³/E*Jahr, mithin für einen 3-Personen-Haushalt 96,36 m³/Jahr
- überbaute Fläche des Grundstückes: 700 m²
- Gebührensätze des Zweckverband Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland Eigenbetrieb Hainichen/Sachsen (ZWA Hainichen) sowie der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG (eins Energie in Sachsen).

6.4.1 Zusammensetzung der Gebühren bei Trinkwasser

Nachfolgende Grafiken zeigen die Zusammensetzung der Trinkwasserentgelte der ZWA Hainichen und der eins Energie in Sachsen sowie die entstehende Kostenbelastung unter Berücksichtigung der Musterdaten:

³¹ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Wasserverbrauch, 2010

Abbildung 11: Zusammensetzung der Trinkwasserentgelte beim ZWA Hainichen sowie eins Energie in Sachsen



Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des ZWA Hainichen³² sowie der eins Energie in Sachsen³³

³² Zweckverband Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland Eigenbetrieb Hainichen/Sachsen, Gebührensätze ab 01.01.2010, 2010, S. 1

³³ eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG, Preisblatt Trinkwasser, 2010

Unter Zugrundelegung der unter Punkt 6.4 genannten Musterdaten ergeben sich folgende Ausgaben:

Abbildung 12: Berechnung der Kosten für Trinkwasser für die Musterfamilie

ZWA Hainichen	
Kosten für Verbrauch pro Jahr netto	164,77 €
Ausgaben für Grundgebühr/-preis pro Jahr netto:	129,00 €
Gesamtausgaben jährlich inkl. 7 % USt:	314,33 €

eins Energie in Sachsen	
Kosten für Verbrauch pro Jahr netto	200,43 €
Ausgaben für Grundgebühr/-preis pro Jahr netto:	122,64 €
Gesamtausgaben jährlich inkl. 7 % USt:	345,69 €

Quelle: eigene Berechnungen

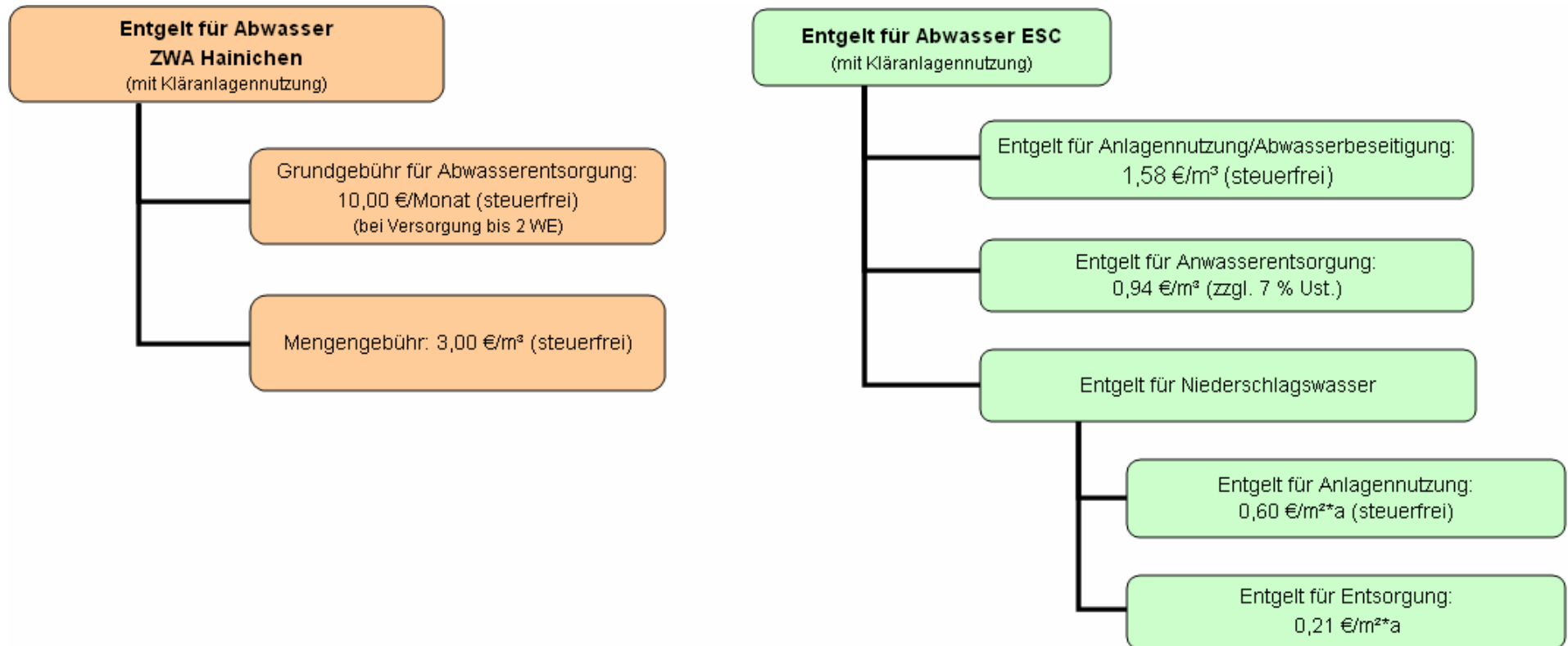
Bei beiden Versorgern setzen sich die Gebühren für Trinkwasser aus einer verbrauchsunabhängigen Grundgebühr sowie einer verbrauchsabhängigen Mengengebühr zusammen.

In Hainichen bezahlt der 3-Personen-Haushalt für Trinkwassernutzung 314,33 € jährlich, in Chemnitz 345,69 € pro Jahr. Die Differenz der beiden Werte von 31,36 € wird hauptsächlich durch die Kosten für den Verbrauch verursacht – wie die Berechnung in Abbildung 12 deutlich macht. Einer Verbrauchsgebühr von 1,71 €/m³ netto des ZWA Hainichen steht ein Mengenpreis von 2,08 €/m³ netto der eins Energie in Sachsen gegenüber.

6.4.2 Zusammensetzung der Gesamtkosten bei Abwasser

Wie in Punkt 5.3 „Kosten der Entwässerung“ beschrieben, gestaltet sich die Zusammensetzung der Gebühren differenziert, was auch Auswirkungen auf die Höhe der Gesamtkosten hat. Nachfolgende Abbildung zeigt die Zusammensetzung der Abwasserentgelte des ZWA Hainichen und des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC).

Abbildung 13: Zusammensetzung der Abwasserentgelte des ZWA Hainichen und des ESC



Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des ZWA Hainichen³⁴ sowie der ESC³⁵

³⁴ Zweckverband Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland Eigenbetrieb Hainichen/Sachsen, Gebührensätze ab 01.01.2010, 2010, S. 1

³⁵ Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, Entgeltblatt Abwasserbeseitigung, 2011, S. 1

Unter Zugrundelegung der unter Punkt 6.4 genannten Musterdaten ergeben sich folgende Ausgaben:

Abbildung 14: Zusammensetzung der Abwasserentgelte des ZWA Hainichen und des ESC

ZWA Hainichen

Kosten für Verbrauch pro Jahr:	289,08 €
Ausgaben für Mengengebühr pro Jahr :	120,00 €
Gesamtausgaben jährlich:	409,08 €

ESC

Kosten für Anlagennutzung/Abwasserbeseitigung jährlich:	152,25 €
Kosten für Abwasserentsorgung pro Jahr inkl. 19 % USt.:	107,79 €
Kosten für NW-Anlagennutzung im Jahr:	420,00 €
Kosten für NW-Entsorgung im Jahr inkl. 19 % USt.:	174,93 €
Gesamtausgaben jährlich:	854,97 €

Quelle: eigene Berechnung

Im Gegensatz zum ZWA Hainichen, bei welchem eine verbrauchsunabhängige Grundgebühr sowie eine verbrauchsabhängige Mengengebühr erhoben werden, setzen sich beim ESC die Kosten aus drei Komponenten zusammen: Entgelt für Anlagennutzung/Abwasserbeseitigung, Abwasserentsorgung sowie einem Entgelt für Niederschlagswasser, welches sich wiederum unterteilt in Ausgaben für die Anlagennutzung und Entsorgung. Mit der Aufteilung der Entgelte nach Schmutzwasseranteil sowie Niederschlagswasseranteil ab 2008 will die Stadt Chemnitz lt. ihrer Informationsbroschüre zu einer verursachergerechten Ermittlung der Abwasserentgelte beitragen sowie einen Anreiz für Bürger geben, umweltschonender zu handeln, indem die Bodenversiegelung minimiert wird.³⁶ Für die Verbraucher bedeutet diese Neuregelung jedoch Mehrkosten durch die Einführung einer neuen Entgeltkomponente.

Das Gesamtergebnis zeigt, dass die Kostenbelastung bei Versorgung durch den ESC mit insgesamt 854,97 € mehr als doppelt so hoch ist, wie bei der Versorgung durch den ZWA Hainichen mit 409,08 €.

Ohne die neu eingeführte Entgeltkomponente für Niederschlagswasser würden für den Bereich des ESC lediglich jährliche Gesamtkosten für die Musterfamilie in Höhe von 260,04 € entstehen. Diese wären deutlich niedriger als die des ZWA.

6.5 Heiz- und Warmwasserkosten

Der Großteil des Endenergieverbrauches in privaten Haushalten wird für Raumwärme und Warmwasserbereitung aufgewendet. Diese Kosten bilden den größten Posten der Betriebskostenabrechnung.

Der Energieverbrauch hängt im Wesentlichen ab von:

- der Art, dem Baujahr sowie dem Sanierungsgrad des Gebäudes,
- der Art der Beheizung, d. h. von der Art der Heizungsanlage sowie dem verwendeten Energieträger,
- Verhalten der Bewohner.

³⁶ Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz, ESConcret Bürgerinformation der Entsorgungsbetriebe der Stadt Chemnitz Dezember 2007, 2007, S. 1

6.5.1 Beeinflussbarkeit durch Art, Baujahr und Sanierungsgrad der Gebäude

Ein Großteil der Bestandsgebäude wurde in einem Zeitraum errichtet, als Betriebskosten eine untergeordnete Rolle spielten. Je nach Baujahr wurden für diese Zeit typische Baustoffe und Baukonstruktionen angewandt. Die als **Anlage 3** beigefügte Tabelle zeigt eine Aufstellung von Gebäuden nach Bauzeit mit ihren spezifischen Konstruktionsmerkmalen sowie die als **Anlage 4** folgende Tabelle die aus diesen Merkmalen resultierenden Mängel.³⁷ Die Art der verwendeten Baustoffe, geringe Wandstärken, Einfachverglasungen usw. sind Ursache für mangelhafte Dämmeigenschaften. So zeigen insbesondere Gebäude der Nachkriegszeit eine schlechte Bauqualität – resultierend aus der Knappheit an Baustoffen sowie dem Bedarf an schnell zu errichtendem Wohnraum. Anfangs wurden vorwiegend Baulücken geschlossen. Außenwände mit geringen Querschnitten und folglich schlechtem Wärme- und Schallschutz waren die Folge. Eine gute Energieeffizienz³⁸ wurde bei Gebäuden erreicht, welche in den 70er Jahren errichtet wurden. Die dort angewandte Fertigteilbauweise nutzte zunehmend gedämmte oder mehrschalige Bauteile. Verbesserte Baustoffe, Dämmmaßnahmen, Erneuerung der Fenster oder Heizungsanlagen in den vergangenen Jahren tragen zur Steigerung der Energieeffizienz bei Neu- und Bestandsbauten bei.

Die 1977 eingeführte und 1982 sowie 1995 novellierte Wärmeschutzverordnung gibt eindeutige Werte für neu zu errichtende Bauten vor. Mit Einführung der Energieeinsparverordnung 2002 wurde auch dem Einsparpotential von Energie durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand große Bedeutung beigemessen.

Viele ältere Gebäude sind heute ganz oder teilweise saniert, es gibt aber auch unsanierte Bestandsbauten. Der im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Auftrag gegebene CO₂-Gebäudereport 2007 spricht davon, dass die Quote für energetische Vollsanierungen bei Gebäuden, welche zwischen 1979 und 1990 erbaut wurden, gestiegen ist. Die Möglichkeiten, Energie einzusparen durch entsprechende Sanierungen seien jedoch weiterhin sehr groß, insbesondere auch bei Gebäuden mit einem Baujahr vor 1979.³⁹

³⁷ vgl. Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung: Almanach Kompetenz Bauen im Bestand, 2006, S. 19 ff.

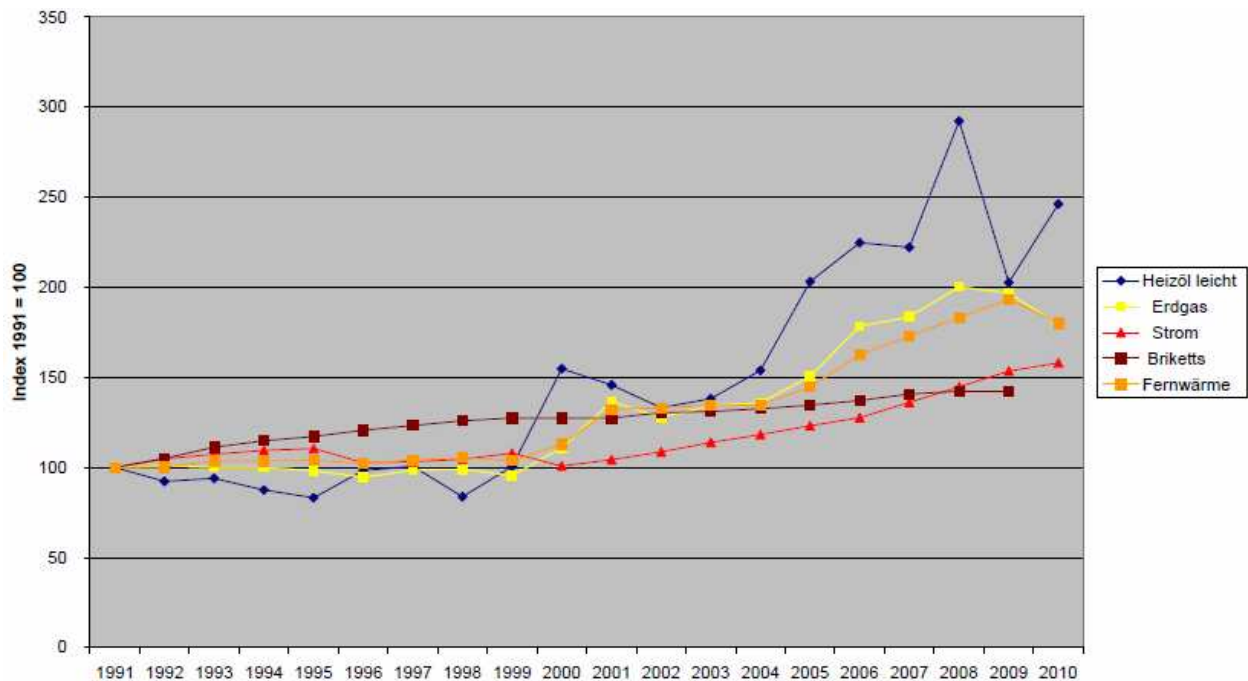
³⁸ Energiemenge nicht erneuerbarer Energieträger, die benötigt wird, um ganzjährig eine behagliche Raumtemperatur und ausreichend Warmwasser in einem Gebäude zu gewährleisten.

³⁹ vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, CO₂-Gebäudereport 2007, 2007, S. 44

6.5.2 Abhängigkeit von dem verwendeten Energieträger sowie dessen Preis

Eine weitere Beeinflussbarkeit der Heizkosten ergibt sich durch die vorhandene Heiztechnik sowie den verwendeten Energieträger und deren Kosten. Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Preise für fünf Energieträger im Zeitraum 1991 bis 2010 in Deutschland:

Abbildung 15: Entwicklung der Energiepreise privater Haushalte



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Energiedaten, 2011

Für die Entwicklung der Heizkosten ist insbesondere ausschlaggebend, wie sich die Preise für die einzelnen Energieträger ändern. Abbildung 15 weist einen andauernden Anstieg der Preise aus, hauptsächlich bei Heizöl, Erdgas und Fernwärme. Insbesondere ab 2000 ist eine rasante Verteuerung zu erkennen. Vermieter bzw. Verwalter sind gehalten, die Energiepreise durch Tarifvergleich sowie ggf. Anbieterwechsel zu regulieren.

6.5.3 Nutzerverhalten

Ein weiterer, nicht zu unterschätzender Einflussfaktor ist das Verhalten der Bewohner:

- Sie können z. B. die Heizleistung und damit die Raumtemperatur absenken bei Verlassen der Wohnung oder bei wenig genutzten Räumen.
- Richtiges Lüften durch so genanntes Stoßlüften, d. h. schnellen Luftaustausch, kann den Verlust an Wärmeenergie reduzieren.

Eine von Immowelt.de im November 2007 durchgeführte Umfrage zeigt, dass steigende Heizkosten bei ca. 90 % der Befragten zu gezielten Einsparungen führen. Dafür werden Komforteinbußen in Kauf genommen oder auf das Heizen einzelner Räume ganz verzichtet.⁴⁰

Unabhängig vom Nutzerverhalten kann es aufgrund der Neuregelungen in der ab 2009 gültigen HeizkostenV, welche in Abschnitt „3.1.2 Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland“ kurz genannt wurden, zu Veränderungen kommen. Neue Verteilerschlüssel sind zwingend anzuwenden, wenn ein mit Gas oder Öl beheiztes Gebäude nicht den Vorgaben der WärmeschutzV von 1994 entspricht sowie freiliegende Heizungsleitungen überwiegend ungedämmt sind. Von dem Wechsel der Verteilerschlüssel müssen die Mieter nicht informiert werden. Auch der in der neuen HeizkostenV vorgeschriebene Austausch der Messgeräte kann aufgrund genauerer Erfassung der Ablesewerte zu veränderten Heizkosten führen.

6.6 Kosten des Betriebes des Personen- und Lastenaufzuges

Diese Kosten variieren schon allein wegen der Art und des Alters des Aufzuges, aber auch aufgrund des Nutzungsgrades des Aufzuges – d. h. wie viele Mieter nutzen einen Aufzug. In dieser Problematik enthalten ist die früher nicht eindeutige Regelung bzgl. der Umlegung von Aufzugskosten auf Mieter im Erdgeschoss. Zwischenzeitlich hat der BGH⁴¹ festgelegt, dass auch diese Mieter an den Aufzugskosten zu beteiligen sind, auch wenn diese den Aufzug gar nicht nutzen. Eine bisher praktizierte Kostenaufteilung darf jedoch nicht einfach geändert werden. Wurden Mieter im Erdgeschoss bisher nicht an Aufzugskosten beteiligt, so kann dies auch künftig nicht erfolgen.

Weiterhin gibt es Unterschiede bzgl. der im Wartungsvertrag beinhalteten Leistungen: man unterscheidet zwischen einfachen Wartungsverträgen, bei welchen Reparaturen, Störungshilfe usw. gesondert abgerechnet werden, sowie Vollwartungsverträgen, bei denen Reparatur- und Wartungsarbeiten zu einem Festpreis erfolgen – wobei jedoch nur die Kosten für Wartungsarbeiten auf die Mieter umgelegt werden können. Da sich die Aufteilung der Kosten eines Vollwartungsvertrages schwierig gestaltet und immer wieder zu Streitigkeiten geführt hat, gibt es auch hier eine umfangreiche Rechtsprechung.

⁴⁰ Immowelt AG: Pressemitteilung vom 04.12.2007

⁴¹ BGH-Urteil vom 20.9.2006, Az.: VIII ZR 103/06

6.7 Kosten der Müllbeseitigung

Diese Kosten sind sehr stark verbrauchsabhängig. Zu Problemen mit den Mietern führt bei dieser Betriebskostenposition immer wieder der Umlageschlüssel, wie Punkt „6.7.3 Verteilungsmaßstab“ näher dargestellt.

6.7.1 Entgelterhebung

Erhebliche Differenzen bei der Entgelthöhe für Restmüll hat eine Untersuchung durch das Internetportal Verivox.de im Jahr 2008 hat gezeigt.⁴² Die Studie hat Gebührenunterschiede von bis zu 500 % für fast identische Leistungen aufgezeigt. **Anlage 5** zu dieser Diplomarbeit zeigt einen Auszug Exceltabelle mit den veröffentlichten Daten. So kann z. B. in Magdeburg eine 60-L-Tonne (2-Personen-Haushalt, 14-Tage-Abholrhythmus) preiswert für 48,96 € entsorgt werden, wohingegen dieselbe Dienstleistung in Moers 234,60 € kostet. Die Entsorgung einer 1100-Restmülltonne für 35 Personen im 14-tägigen Rhythmus kostet in Magdeburg 897,36 €, in Moers hingegen 3.130,80 € - also das Dreifache. Ebenso ersichtlich aus der Datentabelle ist, dass einige Versorgungsunternehmen Vollservice anbieten, d. h. Leistungen erbringen, für welche nicht gesondert Gebühren erhoben werden, wie z. B. Sperrmüllabholung, Schadstoffentsorgung, Abholung der Biotonne etc.. So boten 10 Versorger keine Biotonne an, 46 Städte erhoben gesondert Gebühren und in den restlichen 44 Städten war die Entsorgung des Biomülls in den Gebühren für Restmüll enthalten.

Ursachen für die großen Preisdifferenzen können nur dadurch erklärt werden, dass die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger unter keinerlei Wettbewerbsdruck arbeiten und die Gebühren, welche sich nach dem Abfallaufkommen und den Beseitigungs- und Verwertungsmaßnahmen richten sollen, von Landkreisen und kreisfreien Städten in ihren Satzungen jährlich selbst geregelt werden.

Die Gebührenunterschiede sind trotz alledem nicht nachvollziehbar – auch durch räumliche Disparitäten (z. B. aufgrund der Bevölkerungszahl, der Bevölkerungsdichte, der vorhandenen Infrastruktur o. ä.) lassen sich diese nicht begründen.

Die unterschiedlichen Arten der Gebührenzusammensetzung – wie auch der nachfolgende Abschnitt zeigt - machen einen Vergleich für Verbraucher fast unmöglich.

⁴² Verivox.de, Pressemitteilung vom 17.07.2008

6.7.2 Vergleich von Gebühren für Rest- und Bioabfall der Städte Hainichen und Chemnitz

Um die Gebühren in diesen beiden Städten vergleichbar zu machen, wurden folgende Daten zugrunde gelegt:

- 3-Personen-Haushalt
- Abfallaufkommen für Restabfall: 129 kg/Einwohner u. Jahr ⁴³
- Abfallaufkommen für Bioabfall: 30 kg/Einwohner u. Jahr ⁴⁴.

Die benötigten Behältergrößen wurden auf Grundlage der o. g. Daten rechnerisch ermittelt. Die Berechnung ist ersichtlich in **Anlage 6** zu dieser Diplomarbeit.

Da die Kosten sowie für die Rest- wie auch die Biomüllentsorgung bei den genannten Unternehmen mit deren angebotenen Behältergrößen in etwa linear steigen, wird der Vergleich von nur einer bestimmten Menge Rest- sowie Biomüll als ausreichend angesehen, die Gebührenunterschiede zu zeigen.

Beauftragt mit der Abfallentsorgung für das Entsorgungsgebiet Mittweida einschl. Hainichen ist die EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (EKM), welche die Entsorgungsdienste der verschiedenen Abfallarten an mehrere andere Unternehmen weitergibt.

Das für Chemnitz zuständige Entsorgungsunternehmen ist die Firma Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR).

Die Gebührenerhebung gestaltet sich wie folgt:

⁴³ vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Siedlungsabfallbilanz 2009, 2010, S. 9

⁴⁴ ebd.

Abbildung 16: Zusammensetzung der Gebühren für Restabfall bei ASR sowie EKM

Restabfall für eine 120-L-Tonne mit zweiwöchentlicher Leerung:

ASR		EKM	
Grundgebühr	32,16 €/Jahr u. Haushalt	Behälterbezogene Festgebühr	67,80 €/Jahr
+Regelentleerungsgebühr	40,56 €/Jahr u. Haushalt	+ Behälterentleerungsgebühr	3,78 €/Entleerung
+Massegebühr	0,15 EUR/kg	Abfallentsorgungsgebühr	
Abfallgebühr			

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des ASR⁴⁵ sowie der EKM⁴⁶

Unter Zugrundelegung der unter Punkt 6.7.2 genannten Musterdaten ergeben sich folgende jährliche Ausgaben:

Abbildung 17: Zusammensetzung der Gebühren für Restabfall bei ASR sowie EKM

Grundgebühr	32,16 €/Jahr	Behälterbezogene Festgebühr	67,80 €/Jahr
+Regelentleerungsgebühr	40,56 €/Jahr	+ Behälterentleerungsgebühr (26 Leerungen)	98,28 €/Jahr
+Massegebühr	58,05 €/Jahr	Abfallentsorgungsgebühr	166,08 €/Jahr
Abfallgebühr	130,77 €/Jahr		

Quelle: eigene Berechnung

⁴⁵ Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz, Restabfall/Privat Gebühren/Satzungen, 2011

⁴⁶ EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH, Abfallkalender 2011 Landkreis Mittelsachsen, 2010, S. 13 f.

Abbildung 18: Zusammensetzung der Gebühren für Bioabfall bei ASR sowie Fehr

Bioabfall mit wöchentlicher Entleerung

ASR		Fehr	
40-Liter-Tonne (zugelassen für Grundstücke mit nur 1 Haushalt), da ausreichend für Bioabfallaufkommen von 30 kg/Einwohner u. Jahr (1 Innenreinigung enthalten)		80-Liter-Tonne (eine kleinere Tonne ist nicht im Angebot enthalten) vierwöchentliche Entleerung (ohne Innenreinigung)	
Regelentleerungsgebühr	15,08 €/Jahr	Miete pro Behälter	9,00 €/Jahr
+Massegebühr	0,03019 EUR/kg	+Entleerungsgebühr	4,27 €/Entleerung
Abfallgebühr		Abfallgebühr zzgl. 19 % Mwst.	

Quelle: eigene Darstellung nach Angaben des ASR⁴⁷ sowie der Fehr⁴⁸

Unter Zugrundelegung der unter Punkt 6.7.2 genannten Musterdaten ergeben sich folgende jährliche Ausgaben:

Abbildung 19: Zusammensetzung der Gebühren für Rest- sowie Bioabfall bei ASR sowie Fehr

Regelentleerungsgebühr	15,08 €/Jahr	Miete pro Behälter	9,00 €/Jahr
+Massegebühr	2,72 €/Jahr	+Entleerungsgebühr (13 Entleerungen)	55,51 €/Jahr
Abfallgebühr	15,89 €	Abfallgebühr	64,51 €/Jahr
		Gesamt (inkl. 19 % Mwst)	76,77 €/Jahr

Quelle: eigene Berechnung

⁴⁷ Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz, Bioabfall/Privat Gebühren/Satzungen, 2011

⁴⁸ Fehr Umwelt Ost GmbH Betriebsstätte Mittweida, Angebot zur privaten Biomüllentsorgung, 2011

Die Gegenüberstellung der entstehenden Gebühren zeigt eine große Kostendifferenz beim Bioabfall. In Hainichen kostet die Abfuhr von Bioabfall in der genannten Menge fast fünf Mal soviel wie in Chemnitz. Die Berechnung der Gebühren zum Restabfall zeigt eine Differenz der anfallenden Kosten der beiden Anbieter von mehr als 30,00 €.

Der vorgenommene Vergleich von allein zwei verschiedenen Entsorgungsunternehmen, welche aber räumlich gesehen aneinandergrenzen und beide zum Abfallwirtschaftsverband Chemnitz (AWVC) gehören, zeigt neben den Kostenunterschieden auch die differenzierten Schwerpunkte der Gebührenerhebung:

Tabelle 03: Unterschiede in der Gebührenerhebung von Restabfall des ASR und EKM

ASR	EKM
<i>Mindestvorhaltevolumen:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Mindestgröße 80-L-Behälter - 40-L-Behälter nur bei Einpersonengrundstücken - benachbarte Grundstücke können sich zu einer Nutzungsgemeinschaft zusammenschließen 	<ul style="list-style-type: none"> - Mindestvorhaltevolumen 10 L pro gemeldeter Person - Ermäßigung für Ein- o. Zweipersonengrundstücke auf Antrag möglich
<i>Schwerpunkt der Abrechnung der Kosten bzw. Regulierbarkeit der Kosten über:</i>	
Massegebühr	Behälterentleerungsgebühr
feste jährlich Regelentleerungsgebühr	vier Mindestentleerungen pro Jahr
hohes Müllaufkommen wird über die Massegebühr geregelt	hohes Müllaufkommen wird über Anzahl der Leerungen geregelt
<i>Bei zeitweilig erhöhtem Abfallaufkommen</i>	
80-L-Abfallsäcke für je 2,70 € erwerbbar bei zeitweilig erhöhtem Abfallaufkommen	80-L-Abfallsäcke für je 2,90 € erwerbbar bei zeitweilig erhöhtem Abfallaufkommen
Sperrabfallstraßensammlung enthalten	

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 04: Unterschiede in der Gebührenerhebung von Bioabfall des ASR und EKM

ASR	EKM
Mindestvorhaltevolumen:	
40-L-Tonne möglich bei 1 Haushalt	Mindestvolumen 80 L
Schwerpunkt der Abrechnung der Kosten bzw. Regulierbarkeit der Kosten durch:	
Feste Regelentleerungsgebühr zzgl. Massegebühr pro kg Abfall	Feste Miete pro Behälter zzgl. Kosten pro Entleerung
Angebot ohne Innenreinigung	Angebote mit u. ohne Innenreinigung

Quelle: eigene Darstellung

Die Tabellen veranschaulichen wichtige Unterschiede in der Art der Entgelterhebung, angefangen bei den verschiedenen Vorgaben zum Mindestvorhaltevolumen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Abrechnungskriterien „Massegebühr“ bei ASR und „Behälterentleerungsgebühr“ bei EKM. Im Bereich des ASR lassen sich also für Mieter Müllgebühren reduzieren über eine Verringerung des Müllaufkommens. Mieter im Bereich des EKM sollten neben einer Verminderung ihres Müllaufkommens ihre Tonnen stets vollständig befüllt zur Entleerung bereitstellen, um so die Anzahl der Leerungen zu minimieren.

6.7.3 Verteilungsmaßstab

Eine weitere Problematik stellt die Umlegung der Abfallgebühren dar. Sowohl Umlageschlüssel nach Personenzahl oder auch Wohnfläche können sich je nach Wohnungsgröße oder Anzahl der Bewohner einer Wohnung als „ungerecht“ erweisen. Häufig werden die Kosten der Müllbeseitigung nach Quadratmetern abgerechnet. Eine Umlage nach Personenzahl kann in Betracht kommen, eine Änderung des Verteilerschlüssels ist möglich, jedoch erschwert diese Umlageart die Arbeit des Vermieters bzw. Verwalters, da er immer den aktuellen Stand der Bewohneranzahl kennen muss.

Kritisch betrachtet trägt jedoch eine Umlage nach Bewohnern dem Verursacherprinzip nicht Rechnung. Hier spielt das Verbraucherverhalten – im nachfolgenden Abschnitt „6.7.4 Verbraucherverhalten“ kurz dargelegt - eine entscheidende Rolle. Ein Streitfall bzgl. dieser Abrechnungsproblematik wurde in der Hausverwaltung Jahns GmbH durch das Aufstellen von einzelnen Mietparteien zugeordneten Müll- sowie Biotonnen gelöst. Ein solches Vorgehen ist

jedoch nur bei kleinen Wohngebäuden praktikierbar. Einige Unternehmen nutzen Abfallanlagen mit elektronischen Vorrichtungen (Chipkarten oder Schlüssel) zur verursachergerechten Zuordnung des eingeworfenen Mülls.

6.7.4 Verbraucherverhalten

Durch Trennung des Mülls in Sperrmüll, Hausmüll, Bioabfall, Papier oder Wertstoffe kann der Mieter die Kosten der Müllbeseitigung beeinflussen. Viele Bürger bemühen sich nicht nur unter ökonomischen, sondern auch unter ökologischen Gesichtspunkten, Müllaufkommen zu reduzieren oder zur Mülltrennung beizutragen. Für eine entsprechende Trennung muss die jeweilige Gemeinde die Voraussetzungen schaffen.

6.8 Kosten der Straßenreinigung

Die Kosten beinhalten die von den Gemeinden in ihren Satzungen erhobenen Gebühren und Kosten für die Säuberung der öffentlichen Straßen und Wege, so auch Kosten für Winterdienst. Entscheidende Einflussfaktoren sind hauptsächlich der Frontmetermaßstab (die Länge der an das Grundstück angrenzenden Straße) sowie der Flächenmaßstab (Grundstücksgröße).

Die Straßenreinigung kann in Eigenleistung erbracht oder an externe Dienstleister, z. B. Hausmeisterdienste, übertragen werden. Regional stark schwankende Witterungsbedingungen und davon abhängige Winterdienste können schon innerhalb eines Bundeslandes zu variierendem Kostenaufwand führen.

Unterschiede in der Art der Berechnung können auch bei den Gebühren für den Winterdienst auftreten, wie nachfolgende kurze Darstellung der Gebührenmodelle von zwei von der Hausverwaltung Jahns GmbH beauftragten Dienstleistern zeigt.

Tabelle 05: Unterschiede bei der Gebührengestaltung für Winterdienst

Modell A	Modell B
- Vereinbarung eines Preises je lfd. Meter Winterdienstfläche	- Vereinbarung einer Monats-Pauschale für den Winterdienst in einem vereinbarten Zeitraum (z. B. November bis März) für eine festgelegte Anzahl von Einsätzen
- Bezahlung nach tatsächlichem Einsatz	- Bezahlung der Pauschale - bei Überschreitung der Einsätze erfolgt eine Nachberechnung - bei Unterschreitung der festgelegten Einsätze erfolgt keine Rückzahlung

Quelle: eigene Darstellung

Im Modell A werden die Gebühren nach lfd. Meter erledigtem Winterdienst abgerechnet. Modell B hingegen beinhaltet zur Deckung der Fixkosten eine Pauschale. Gleichzeitig soll damit abgesichert werden, dass der Dienstleister in Bereitschaft ist. Sollte die Anzahl der Einsätze die in der Vereinbarung festgelegte Anzahl überschreiten, erfolgt eine Nachberechnung für die Mehrkosten. Einwände, dass ein Winterdienst nur selten notwendig war, können jedoch nicht erhoben werden, und führen zu keiner Entgeltrückzahlung. Der Vermieter bzw. Verwalter muss also im Hinblick auf die anfallenden Kosten entscheiden, welche Gebührengestaltung beim jeweiligen Objekt sinnvoll ist.

6.9 Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Um diese Kosten zu minimieren oder zu vermeiden, kann der Mieter selbst die Hausreinigung übernehmen. Sollte der Vermieter eine Reinigungskraft beschäftigen, so sind sowohl Lohn- wie auch Lohnnebenkosten umlegbar. Die Reinigungsarbeiten können ebenso durch Fremdvergabe erfolgen. Wesentlicher Einflussfaktor bei Umlage der Kosten in diesen beiden Fällen ist das Verhältnis der zu reinigenden Fläche zur Wohn- bzw. Nutzfläche, die Häufigkeit und der Umfang der Reinigungsarbeiten.

Bei der Ungezieferbekämpfung spielt der Standort des Objektes eine entscheidende Rolle. Liegt das Gebäude an einem Fluss oder Kanalsystem? Sind die nebenstehenden Gebäude bewohnt

bzw. bewirtschaftet? Werden die Gebäudesubstanz intakt und das Grundstück sauber gehalten, so lässt sich Schädlingsbefall vermeiden.

6.10 Kosten der Gartenpflege

Verfügt die Immobilie über Außenfläche? Entscheidende Kostenfaktoren hier sind die Größe sowie Gestaltung und damit Pflegeintensität der Außenfläche. Gehören z. B. Rasen- oder Wegeflächen, Bäume, Sträucher, Wäsche- oder Spielplätze zum Grundstück? Für die Umlage der Kosten ist die Wohn- bzw. Nutzfläche der ein Nutzungsrecht innehabenden Mieter entscheidend. Meist erfolgen die Gartenpflegearbeiten durch Fremdvergabe an Hausmeister- oder Gartenbauunternehmen. Der Umfang der beauftragten Leistungen, z. B. Rasenmähen, Baumverschnitt, Laubhaken, Beetpflege etc. sowie die Intervalle, in welchen die Arbeiten, z. B. Rasenmähen im Sommer, durchgeführt werden, haben starken Einfluss auf die Höhe der entstehenden Kosten.

Auch die Übertragung der Pflegearbeiten an die Mieter ist möglich.

Kosteneinsparungen können z. B. erreicht werden durch Bündelung in der Auftragsvergabe an Fremdfirmen, wie die Vergabe der Gartenpflegearbeiten zusammen mit den Arbeiten für Hausreinigung, Winterdienst bzw. Straßenreinigung an einen Auftragnehmer.

Oft besteht Uneinigkeit über die Umlegbarkeit entstandener Kosten bestimmter Arbeiten, so dass auch hier eine umfangreiche Rechtsprechung zu einzelnen Gartenpflegearbeiten existiert.

Die Kostenhöhe kann bei dieser Position aufgrund der vorgenannten Gründe von Jahr zu Jahr sehr stark schwanken. Auch Witterungsverhältnisse haben Einfluss auf das Pflanzenwachstum und den damit verbundenen Pflegeaufwand.

6.11 Kosten der Beleuchtung

Die Höhe der Stromkosten richtet sich vor allem nach Art und Umfang der Beleuchtung in den gemeinschaftlich genutzten Räumen im Gebäude sowie der Außenbeleuchtung. Gibt es eine Intervallschaltung im Treppenhaus? Wird der Außenbereich tageslichtabhängig beleuchtet etc.? Werden energiesparende Leuchtmittel eingesetzt? Wird ein kostengünstiger Stromtarif genutzt? All diese Faktoren tragen zur Kostenhöhe bei.

6.12 Kosten der Schornsteinreinigung

Diese Kosten können ggf. bereits in den Heizkosten enthalten sein (bei Neubauten) oder auch gar nicht anfallen (bei Fernheizung). Bei Ofenbeheizung (in Altbauten) fallen höhere Kosten aufgrund der Anzahl der Züge an. Diese Gebühren hängen also von der Art des Heizungssystems, der baulichen Situation und folgend von dem daraus resultierenden Kehraufwand ab.

6.13 Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Folgende Angaben sind u. a. erforderlich für die Errechnung der Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung und bilden damit die Grundlage für die Errechnung der Versicherungsprämien:

- Gebäudealter, -art, -substanz, -größe, -ausstattung
- Sanierungsstand
- Nutzungsart
- Standort
- Art der Beheizung (Gas, Öl etc.) usw..

Einige Versicherungen bieten zusätzliche Elementarversicherungen an, z. B. gegen Hochwasser. Der Abschluss einer solchen Versicherung ist für Hauseigentümer in gefährdeten Gebieten dann nur zu höheren Prämien möglich oder völlig ausgeschlossen. Tarifvergleiche verschiedener Versicherungsanbieter können zu Kosteneinsparungen führen.

6.14 Kosten für den Hauswart

Die Hausmeisterkosten führen oft zu Streitigkeiten, da unklar ist, welche Tätigkeiten davon umfasst sind. Auch die Definition in der Betriebskostenverordnung gibt keinen genauen Aufschluss darüber. Oft ist der Hausmeister für eine Reihe von Tätigkeiten rund ums Haus zuständig, welche aber als Hauswarttätigkeit nicht umlegbar sind. Aufgrund falscher Abrechnungen und Streitigkeiten gibt es zwischenzeitlich eine Vielzahl von Urteilen, welche sich mit der Umlegbarkeit einzelner Hauswarttätigkeiten oder mit der Höhe von Kosten, welche als angemessen gesehen werden, befassen.

Oft werden unter der Position der Hauswarttätigkeit neben den Hausmeistertätigkeiten, auch Garten- sowie Reinigungsarbeiten und Winterdienst zusammengefasst.

6.15 Kosten für den Betrieb einer Antennen-/Breitbandkabelanlage

Kosten für den Betrieb einer Antennen- bzw. Breitbandanlage können auch vom Mieter direkt getragen werden. Kosteneinsparungen sind bei dieser Position durch Sammelverträge zwischen Dienstleister und Wohnungsanbietern zu erreichen.

6.16 Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege

Da diese Position nur noch sehr wenig Bedeutung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung hat, wird von einer Betrachtung im Rahmen der Diplomarbeit abgesehen.

6.17 Sonstige Betriebskosten

§ 2 Nr. 17 BetrKV kann Kosten beinhalten, welche nicht in den anderen Positionen der Betriebskostenverordnung untergebracht werden können, da sie „... wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung...“ oder „...aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen noch nicht absehbar waren oder erst in Zukunft entstehen“ sowie „gerichtlich anerkannt sind. Sie müssen im Wohnmietvertrag aufgeführt sein.“.⁴⁹

Im Hinblick auf die Gegebenheiten des Gebäudes können hier verschiedene Kosten mietvertraglich konkret vereinbart werden. Dies können z. B. Kosten sein für:

- die Wartung einer Lüftungsanlage
- Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Schwimmbad, Sauna, Spiel- und Hobbyraum)
- die Reinigung von Luftschächten
- Sicherheitsbeleuchtung
- u. a. .

Diese Kosten können also je nach Umfang eine große Spannweite aufweisen.

⁴⁹ Hellerforth: Handbuch für Facility Management für Immobilienunternehmen, S. 157

7 Weitere Aspekte bei der Wertung von Betriebskostendaten

Wohnungswirtschaftliche Betriebskosten sind aufgrund der Abhängigkeit von z. B. Preisveränderungen, Lohnentwicklungen etc. sehr variabel. Das Risiko der Mehrbelastungen aufgrund steigender Betriebskosten wird mit dem in Deutschland praktizierten System der Vorauszahlung und nachfolgenden Jahresabrechnung auf die Mieter übertragen.

Anhand des folgenden Beispiels sollen weitergehende Aspekte, welche über eine alleinige Betrachtung von Kosten je Quadratmeter hinausgehen, erläutert werden:

Für eine Wohnfläche von 10 qm wurden die in der Tabelle dargestellten Mengen an Heizenergie verbraucht.

Tabelle 06: Beispieldaten für Wertung von Ergebnissen

Variante	Verbrauch auf 10 qm	Preis für die verbrauchte Menge	Kosten pro qm	Preis je Liter
A	10 L	10 €	1 €/qm	1,00 €
B	5 L	10 €	2 €/qm	2,00 €
C	20 L	10 €	0,50 €/qm	0,50 €

Quelle: eigene Darstellung

Betrachtet man nun – wie es in Betriebskostenspiegeln erfolgt – die entstehenden Kosten auf Basis der Quadratmeter, erscheint Variante C als die kostengünstigste. Die genauere Untersuchung der anderen grundlegenden Werte, wie dem Verbrauch bzw. der preisbezogenen Menge, zeigt, dass weitere Maßstäbe bei derartigen Datenauswertungen eine Rolle spielen sollten.

Aus reinen Mietergesichtspunkten ist Variante C sicher die optimalste, da bei dieser mit 0,50 €/qm die geringsten Kosten pro Quadratmeter entstehen. Unberücksichtigt bleibt bei dieser Sichtweise jedoch, dass bei der betrachteten Fläche von 10 qm ein hoher Verbrauch erfolgt ist. Ursache dessen können ungünstige energetische Gebäudeeigenschaften oder auch unbedachtes Heizverhalten des Mieters sein.

Unter Beachtung ökologischer Aspekte rückt Variante B in den Vordergrund. Aufgrund optimaler Gebäudeeigenschaften oder überlegten Nutzerverhaltens wurde hier ein geringer

Verbrauch auf der vorgegebenen Fläche erzielt. Ökonomisch gesehen wurde hier jedoch der ungünstigste Preis je Liter gezahlt.

Die Sichtweise auf die Daten bzw. die Wertung der Daten nach der Gewichtung ökologischer oder ökonomischer Aspekte können zu unterschiedlichen Aussagen führen. Mehrere beeinflussende Faktoren (wie in Kapitel „6 Einflussfaktoren auf wohnungswirtschaftliche Betriebskosten“ ausführlich dargelegt) sind dabei zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

Preise für Energiemengen bzw. preisbezogene Mengen kann ein Nutzer von Betriebskostenspiegeln diesen nicht entnehmen. Optisch fassbar für einen Mieter sind Datenauswertungen auf Grundlage verbrauchter Mengen. Aussagen zu Kosten je Quadratmeter können der Untersetzung dienen.

8 Einflussnahme auf die Höhe der Betriebskosten

8.1 Informieren und Einbeziehen der Mieter

Damit der Mieter Einfluss nehmen kann auf die Höhe bestimmter Betriebskosten, wie die Kosten für Beheizung und Warmwasser, den Trinkwasserverbrauch, Abwasser, Müllabfuhr, Strom im Treppenhaus/Außenbereich und für die Reinigung allgemein genutzter Flächen, müssen ihm entsprechende Informationen zu seiner Wohnung sowie deren Ausstattung – ähnlich einer Bedienungsanleitung eines technischen Gerätes - zur Verfügung gestellt werden.

Informationen zu Bereichen wie Heizen und Lüften, Mülltrennung, Inhalt der Kostenpositionen der Betriebskostenabrechnung, Preisentwicklungen, Eigenleistungen von Mietern bzgl. Gartenpflege und Hausreinigung etc. mittels Internet, Aushängen, persönlichen Gesprächen im Falle hoher Betriebskostennachforderungen oder Broschüren, welche an Bestands- und Neumieter übergeben werden, können Mietern Einsparmöglichkeiten aufzeigen.

8.2 Einflussnahme durch den Verwalter / Vermieter

Im BGB festgeschrieben ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, § 556 Abs. 3 Satz 1, zweiter Halbsatz: „Über Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.“ und in § 560 Abs. 5: „Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.“.

Eine Vielzahl von Dienstleistungen, wie z. B. Wartungsarbeiten, Gartenpflege, Hausreinigung, Ablesung sowie Abrechnung von Wasser- u. Heizkosten, wird häufig an externe Anbieter vergeben. Es empfiehlt sich daher eine regelmäßige Prüfung dieser Dienstleistungen: Sind die angebotenen Leistungen sowie zu zahlenden Preise angemessen? Lohnt sich eine Nachverhandlung oder ggf. ein Anbieterwechsel? Gleiches gilt für Verträge mit Versorgungsunternehmen sowie Versicherungen. Beobachtet der Verwalter die Preisentwicklung von Brennstoffen, kann er diese ggf. preisgünstiger erwerben. Große Wohnungsunternehmen haben aufgrund ihres umfangreicheren Wohnungsbestandes natürlich einen größeren Spielraum, günstigere Konditionen zu erlangen und so Einsparungen umzusetzen. Auch bei technischen Entwicklungen sollte der Hausverwalter auf dem neuesten Stand sein, da sich hier immer wieder neue Einsparmöglichkeiten aufzeigen können.

Nutzt der Verwalter die Möglichkeit, die Vorauszahlungen an das Abrechnungsergebnis der Betriebskostenabrechnung der Mieter anzupassen, sodass hohe Nachzahlungen für den Mieter vermieden werden?

Auch im Rahmen von Reparatur- oder Modernisierungsmaßnahmen kann der Verwalter schnell reagieren und Reparaturarbeiten erledigen oder bauliche Veränderungen vorschlagen und damit zu Energieeinsparungen beitragen.

9 Zusammenfassung

Betriebskostenspiegel zeigen Daten in Form von Durchschnittswerten abgerechneter Einzelbetriebskostenpositionen pro Monat oder Jahr je Quadratmeter. Diese Form der Datenauswertung und –wiedergabe ist jedoch nicht geeignet, für Kostenvergleiche oder zur Prüfung der Ergebnisse einzelner Betriebskostenabrechnungen. Gründe dafür sind:

- Gebäudespezifika bleiben unberücksichtigt;
- individuelles Verbraucherverhalten kann zu merkbaren Einsparungen führen;
- Verwalter bzw. Vermieter können durch engagiertes Vergleichen von Tarifen, z. B. bei Energiepreisen oder Versicherungsgebühren, zur Kostenminderung beitragen;
- Abrechnungsgrundlagen sowie Abrechnungsschwerpunkte, insbesondere kommunaler Gebühren sind zu verschieden;
- Änderungen bzw. Ergänzungen bzgl. der Betriebskosten, Novellierung von Gesetzen und Verordnungen können zu Betriebskostenerhöhungen oder –senkungen führen;
- Leerstand bleibt in den Betriebskostenspiegeln unberücksichtigt
- Auftreten erheblicher Spannbreiten bei einigen Kostenpositionen;
- die Richtigkeit der eingegebenen Daten kann nicht geprüft werden, d. h. es können Eingabefehler seitens der Mieter vorliegen oder unkorrekte Abrechnungen genutzt worden sein;
- Betriebskostenspiegel zeigen Werte vergangener Abrechnungsperioden und können daher wegen fehlender Aktualität der Daten insbesondere potentiellen Mietern nicht für Vergleiche dienen.

Die avisierte Transparenz können Betriebskostenspiegel nicht schaffen, da unterschiedliche Aufstellungen oder das Zusammenfassen von Kostenpositionen es dem Mieter zum einen erschweren, seine Daten in die Datenbank des DMB einzugeben sowie Daten seiner Abrechnung zu vergleichen. Ebenso sind für Mieter die unterschiedlichen Arten der Gebührenerhebung bzw. –zusammensetzung nur sehr schwer nachvollziehbar.

Die geschichtliche Entwicklung der Betriebskosten – wie unter Abschnitt „3.1 Geschichte der Betriebskosten“ dargestellt – zeigt, dass Betriebskosten einer ständigen Veränderung unterliegen, bedingt durch gesetzliche Vorschriften, technische Neuerungen etc..

Eine Nicht-Berücksichtigung dieser Gründe führt zu einer Induktion der Höhe anfallender Betriebskosten. Eine Vergleichbarkeit bzw. Beurteilung mit eigenen Betriebskostenaufstellungen ist so schwer möglich. Die Abhängigkeit von gebäudespezifischen Eigenschaften sowie Beeinflussbarkeit durch Mieter, Vermieter, Kommune oder Hausverwaltung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vom Nutzerverhalten abhängige Betriebskosten:

Insbesondere Ausgaben für Heizkosten, Strom, Wasser und Abwasser, wie auch Müll sind vom Verhalten der Mieterschaft abhängig. Eine verbrauchsabhängige Kostenumlage wirkt sich positiv auf das Nutzerverhalten aus, hat aber nicht immer Kosteneinsparung zur Folge. Deutliche Unterschiede in der Gebührenerhebung führen zu großen Spannweiten der Kosten für vergleichbare Leistungen.

Von Kommunen beeinflusste Betriebskosten:

Betriebskosten wie Grundsteuer, Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung sind stark beeinflusst durch Kommunen bzw. kommunalen Versorgungsunternehmen. Diese Kostenpositionen weisen große Kostenabweichungen im Vergleich der einzelnen Bundesländer bzw. einzelner Städte auf. Zurückzuführen ist dies auf mangelnden Wettbewerb sowie den Umgang der Kommunen mit ihren Haushaltsdefiziten.

Gebäudeabhängige Betriebskosten:

Betriebskostenpositionen, welche vor allem durch den Gebäudezustand sowie -ausstattung beeinflusst werden, sind insbesondere die Heizkosten, Aufzugskosten, Kosten für Beleuchtung und Versicherungen.

Leistungsbestimmte Betriebskosten

Art und Umfang von erbrachten Dienstleistungen für die Gebäudereinigung, Gartenpflege sowie Hauswarttätigkeiten bestimmen deren Kostenhöhe. Hier spielen neben den Gegebenheiten vor Ort und dem Anspruch des Mieters auch die Handlungsspielräume des Verwalters bzw. Vermieters eine große Rolle.

10 Schlussbemerkung

Die Diplomarbeit zeigt, dass Kostenabweichungen bei einem Vergleich mit den derzeit herausgegebenen Betriebskostenspiegeln durch verschiedenste Ursachen häufig auftreten können, ohne dass diese unbegründet sind. Grundlagen für einen sinnvollen Vergleich der Betriebskostendaten können geschaffen werden durch Gliederung der Kostenpositionen auf der Grundlage gleicher Bedingungen, z. B. der Einordnung der Gebäude sowie Einteilung der Kosten wie es die Geislinger Konvention vorsieht. Je feiner diese Gliederung erfolgt, desto besser eignen sich die Datenspiegel für individuelle Vergleiche und Auswertungen. Die Zusammenfassung von Kostenpositionen, wie Straßenreinigung und Winterdienst oder Hausmeisterkosten sowie Hausreinigung muss vermieden werden. Dass damit auch ein entsprechender Aufwand bei der Dateneingabe sowie –auswertung entsteht, ist nachvollziehbar. Dieser sollte aber aufgrund der breiten Veröffentlichung der Betriebskostenspiegel im Internet, in Tageszeitungen sowie eigens vom Deutschen Mieterbund e. V. gegen Entgelt herausgegebenen Broschüren betrieben werden. Der erste, für Deutschland veröffentlichte Betriebskostenspiegel beinhaltete Grenzwerte. Ab 2006 publizierte Spiegel zeigten lediglich Durchschnittswerte, was die Analyse von Daten hinsichtlich ihrer Höhe unmöglich macht. Durch die Bereitstellung von Oberen und Unteren Grenzwerten können Daten besser eingeordnet werden. Des Weiteren können Datenvergleiche nur auf Basis regionaler Informationen vorgenommen werden, da sich insbesondere bei dem Vergleich von Kosten differenziert nach Städten oder Bundesländern, hauptsächlich bei den kommunalen Gebühren, erhebliche Preisspannen zeigen.

Der richtige Ansprechpartner zur Klärung von Kostenfragen bzgl. der Betriebskostenabrechnung ist der Vermieter bzw. Verwalter. Dieser kann unter Vorlage von Kostenbelegen zielgerichtet Fragen beantworten. Durchschnittswerte einer Datensammlung können nicht weiterhelfen, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass bei einigen Kosten, wie z. B. öffentlichen Gebühren keine Beeinflussung durch Vermieter bzw. Verwalter oder Mieter möglich ist. Nicht durch Vergleich mit Daten aus Betriebskostenspiegeln, sondern im Rahmen des Betriebskostenmanagements durch Vermieter oder Verwalter muss dem Mieter deutlich gemacht werden, auf welche Kosten er Einfluss nehmen kann. Dies betrifft insbesondere Positionen, welche nach Verbrauch verursacht und abgerechnet werden. Kostenbewusstsein und Umweltschutz spielen in den Köpfen der Verbraucher eine immer größere Rolle und werden sich zukünftig auch immer mehr in deren Verhalten, aber auch in der Höhe der Kosten niederschlagen. Eine Entwicklung in diese Richtung zeigen aktuell z. B. die Folgen der

Erdbebenkatastrophe in Japan im März 2011. In der Bevölkerung auch in Deutschland breitet sich der Wunsch nach einem Ausstieg aus der Atomenergie aus, in der Politik begann die Debatte für eine geplante Energiewende. Folge wird ein Anstieg der Preise für Stromversorgung sein. Doch ökologische Aspekte lassen sich oft nur schwer mit ökonomischen vereinbaren. Der energieeffiziente Bau bzw. Ausbau von Gebäuden, knapper werdende natürliche Ressourcen sowie die Nutzbarmachung bzw. Nutzung regenerierbarer Energien sind mit entsprechenden finanziellen Aufwendungen verbunden.

Anlagen

Struktur- und Bewegungsdaten**Hinweis:**

Die folgenden Angaben sollen für jede Abrechnungseinheit (AE) / Verwaltungseinheit (VE) / Wohnanlage (WA) / Wohnhausgruppe (WHG) / Bauteil (BT) - oder wie die Bezeichnung der kleinsten Verwaltungseinheit im Wohnungsunternehmen auch sei – gemacht werden.

Bezeichnung	Muss-Feld	Format	Bemerkung
Strukturdaten			
A. Angaben zum Unternehmen:			
Unternehmenskennziffer		Zahl	7-stellig
Unternehmensgröße:			
Anzahl WE		Zahl	Kann-Feld
Anzahl Sonstige Einheiten		Zahl	Kann-Feld
B. Angaben zur Liegenschaft:			
PLZ des Objektes	X	Zahl	5-stellig
Ortskennziffer des Objektes		Zahl	9-stellig (Amt. Verz. der Ortskennziffern, Bezug über deutschen Gemeindeftrag)
Ein- und Zweifamilienhaus			EFH
Mehrfamilienhaus			MFH
Preisgebundener Wohnungsbestand	X	Ja/Nein	Ja bei > 50%
Brandkassenwert (Index 1914)		Zahl	
Baujahr / Datum Erstbezug	X	Zahl	Jahr
Vollmodernisiert		Zahl	Jahr
Teilmodernisiert			
Dach		Zahl	Jahr
Wärmedämmung Fassade		Zahl	Jahr
Neue Fenster		Zahl	Jahr
Modernisierung Heizung		Zahl	Jahr
Anzahl der Aufgänge / Hauseingänge		Zahl	
Anzahl der Vollgeschosse		Zahl	
Anzahl WE	X	Zahl	
Anzahl Gewerbeeinheiten	X	Zahl	
Anzahl Garagen	X	Zahl	
Anzahl Stellplätze	X	Zahl	
m² Gewerbefläche	X	Zahl	
m² Wohnfläche	X	Zahl	
m² beheizte Fläche	X	Zahl	
m² WW-Fläche		Zahl	
m² Außenanlagen		Zahl	
m² zu pflegende Grünfläche		Zahl	
lfd m Frontmeter des Grundstücks		Zahl	
m² Wohnfläche die von Aufzügen bedient wird	X	Zahl	
m² Gewerbefläche, die von Aufzügen bedient wird	X	Zahl	
Abrechnungsbereich kalte BK= warme BK		Ja/nein	
Gebäudeklasse nach EnEV		Katalog	für verbrauchsorientierten Energiepass
Verbrauchte Warmwassermenge		m³	für verbrauchsorientierten Energiepass
Mittlere Warmwasserauslauftemperatur		°C	für verbrauchsorientierten Energiepass

Bezeichnung	Muss-Feld	Format	Bemerkung
C. Technische Gebäudeausstattung:			
Anzahl Aufzüge		Zahl	
Summe Haltestellen		Zahl	
Heizungsart			
zentral		ZH	
dezentral		DH	
Contracting		CO	
Energieträger			
Erdgas		Gas	
Heizöl		Öl	
Nahwärme / BHKW		NW	
Fremd Fernwärme		FW	
Strom / Nachtstrom		El	
Holz / Kohle		Ko	
Sonstiges			
Warmwasserversorgung			
zentral		ZWW	
dezentral		DWW	
D. Vertragsdaten			
Hausmeister / Hauswarttätigkeiten / Regie			Mehrfachnennung ist möglich
Hausreinigung		Ja/nein	
Grünflächenpflege		Ja/nein	
Schnee- und Eisbeseitigung		Ja/nein	
Straßen- / Gehwegreinigung		Ja/nein	
E. Verbrauchsdaten			
Abrechnung verbrauchsabhängig			
Heizung		Ja/nein	
Warmwasser		Ja/nein	
Kaltwasser		Ja/nein	
Abwasser		Ja/nein	
Müll		Ja/nein	
Bewegungsdaten			
Strom		kWh	
Fernwärme – Heiz-Energie		kWh	
Fernwärme – Warmwasser		kWh	
Liter Heizöl		ltr.	
m³ Gas		m³	
Vorgehaltenes Müllvolumen pro Jahr		m³	
Kaltwasser		m³	
Abwasser		m³	
F. Leerstandsdaten			
Leerstandsquote		%	durchschnittlicher Leerstand im Betrachtungsjahr bezogen auf die Anzahl der Einheiten $(WE_{\text{Le}} + \text{Monats}_{\text{Le}}) / (\text{Anzahl } WE_{\text{Gek}} + 12)$

Die Geislinger Konvention

Betriebskostenarten

Alle Eingaben werden in Euro durchgeführt. Bei der Erfassung der Daten werden **immer** die Kosten der betrachteten Abrechnungseinheit eingegeben.

Sofern die Detailpositionen nicht vorliegen, können auch die übergeordneten Positionen eingegeben werden.

Bei den Unterpositionen wurden folgende einheitliche Gliederungen verwendet:

- X.02 — Wartung
- X.04 — Verbrauchserfassung
- X.05 — Betriebsstrom
- X.13 — Gewerbe
- X.14 — Garagen / Stellplätze
- X.15 — Sonstige

Pos.	Kostenart
1.	Lfd. Öffentliche Lasten
1.01.	Grundsteuer Wohnen
1.13.	Grundsteuer Gewerbe
1.14.	Grundsteuer Garagen / Stellplätze
2.	Wasserversorgung und Entwässerung (getrennte Erfassung)
2.10.	Wasserversorgung
2.10.01.	Wasserverbrauch
2.10.02.	Anmietung / Wartung Wasserzähler und Wassermengenregler / Eichkosten Wasserzähler
2.10.03.	Hauseigene Versorgungs- und Aufbereitungsanlagen / Druckerhöhung
2.10.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
2.10.13.	Wasser Gewerbe
2.10.14.	Wasser Garagen / Stellplätze
2.10.15.	Sonstige Wasserkosten
2.20.	Entwässerung
2.20.01.	Entwässerungsgebühr
2.20.03.	Hauseigene Entsorgungsanlagen / Entwässerungspumpen
2.20.06.	Erstattung Entwässerungsgebühren
2.20.10.	Oberflächen- / Regenwasser
2.20.13.	Entwässerung Gewerbe
2.20.14.	Entwässerung Garagen / Stellplätze
2.20.15.	Sonstige Entwässerungskosten
3.	Wasserversorgung und Entwässerung (verbundene Erfassung)
3.01.	Wasserverbrauch- und Entwässerungsgebühren
3.02.	Anmietung / Wartung Wasserzähler und Wassermengenregler / Eichkosten Wasserzähler
3.03.	Hauseigene Ver- und Entsorgungsanlagen / Entwässerungspumpen / Druckerhöhung
3.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
3.06.	Erstattung Abwassergebühren
3.10.	Oberflächen- / Regenwasser
3.13.	Wasser / Entwässerung Gewerbe
3.14.	Wasser / Entwässerung Garagen / Stellplätze
3.15.	Sonstige Wasser- Entwässerungskosten

Pos.	Kostenart
4.	Zentrale Heizanlage
4.01.	Brennstoffkosten
4.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
4.03.	Immissionsmessung
4.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
4.05.	Betriebsstrom
4.13.	Heizung Gewerbe
4.15.	Sonstige Heizungskosten
5.	Zentrale Warmwasserversorgungsanlage
5.01.	Brennstoffkosten
5.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
5.03.	Immissionsmessung
5.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
5.05.	Betriebsstrom
5.13.	Warmwasser Gewerbe
5.15.	Sonstige Warmwasserkosten
6.	Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
6.01.	Brennstoffkosten
6.02.	Wartung / Bedienung / Überwachung / Reinigung / Pflege / Eichkosten
6.03.	Immissionsmessung
6.04.	Verbrauchserfassung / Abrechnung
6.05.	Betriebsstrom
6.13.	Heizung Gewerbe
6.15.	Sonstige Heizungskosten
7.	Fahstuhl / Aufzug
7.02.	Wartung / Bedienung / Reinigung / Pflege
7.03.	Prüfgebühren (TÜV etc.)
7.05.	Betriebsstrom
7.06.	Notruf / Telefon
7.13.	Aufzug Gewerbe
7.15.	Sonstige Fahstuhl- / Aufzugskosten
8.	Straßenreinigung / Müllgebühren
8.10.	Straßenreinigung
8.10.01.	Straßenreinigung (kommunal)
8.10.06.	Straßenreinigung (privat)
8.10.07.	Schnee- und Eisbeseitigung
8.10.13.	Straßenreinigung Gewerbe
8.10.14.	Straßenreinigung Garagen / Stellplätze
8.10.15.	Sonstige Straßenreinigungsgebühren
8.20.	Müllbeseitigung
8.20.01.	Restmüll
8.20.02.	Wartung / Reinigung Müllanlage
8.20.03.	Biomüll
8.20.04.	Kosten der Berechnung und Aufteilung der Müllkosten
8.20.06.	Spermmüll
8.20.07.	Wertstoffe
8.20.08.	Müllwerker
8.20.09.	Kosten des Betriebs von Müllkompressoren
8.20.10.	Kosten des Betriebs von Müllschluckern
8.20.11.	Kosten des Betriebs von Müllabsauganlagen
8.20.12.	Kosten des Betriebs von Müllemengenerfassungsanlagen
8.20.13.	Müllgebühren Gewerbe
8.20.14.	Müllgebühren Garagen / Stellplätze
8.20.15.	Sonstige Müllgebühren

Pos.	Kostenart
9.	Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung
9.01.	Gebäudereinigung
9.03.	Ungezieferbekämpfung
9.13.	Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung Gewerbe
9.15.	Sonstige Kosten der Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung
10.	Gartenpflege
10.01.	Serviceverträge
10.03.	Sächliche Kosten
10.06.	Kinderspielplätze (allg.)
10.07.01.	Kinderspielplätze (Sand)
10.07.02.	Kinderspielplätze (Inspektionen / Wartung)
10.08.	Sondermaßnahmen
10.09.	Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
10.13.	Gartenpflege Gewerbe
10.14.	Gartenpflege Garagen / Stellplätze
10.15.	Sonstige Gartenpflegekosten
11.	Beleuchtung
11.01.	Allgemeinstrom
11.13.	Strom Gewerbe
11.14.	Strom Garagen / Stellplätze
11.15.	Sonstige Stromkosten
12.	Schornsteinreinigung
12.01.	Kehrgebühren
12.02.	Prüfung / Reinigung Lüftungsschächte
12.03.	Immissionsmessung dezentrale Heizung
12.13.	Schornsteinreinigung Gewerbe
12.15.	Sonstige Schornsteinreinigungskosten
13.	Sach- und Haftpflichtversicherung
13.01.	Verbundene Gebäudeversicherung
13.03.	Haftpflichtversicherung
13.06.	Elementarschadenversicherung
13.07.	Glasversicherung
13.13.	Versicherung Gewerbe
13.14.	Versicherung Garagen / Stellplätze
13.15.	Sonstige Sach- u. Haftpflichtversicherungskosten
14.	Hauswart
14.01.	Persönliche Sächliche Hauswartkosten
14.01.01.	Persönliche Hauswartkosten
14.01.01.01.	Hausreinigung
14.01.01.03.	Schnee- und Eisbeseitigung
14.01.01.06.	Grünanlagenpflege
14.01.01.07.	Straßen- und Gehwegreinigung
14.01.03.	Sächliche Hauswartkosten
14.01.03.01.	Hausreinigung
14.01.03.03.	Schnee- und Eisbeseitigung
14.01.03.06.	Grünanlagenpflege
14.01.03.07.	Straßen- und Gehwegreinigung
14.03.	Hauswartservice
14.13.	Hauswart Gewerbe
14.14.	Hauswart Garagen / Stellplätze
14.15.	Sonstige Hauswartkosten

Pos.	Kostenart
15.	Antennenanlage / Breitbandkabelanschluss
15.01.	Leasing
15.02.	Wartung / Prüfung der Betriebsbereitschaft
15.03.	Privater Anbieter
15.05.	Strom
15.06.	Gebühren für die Kabelweiterleitung
15.13.	Antennenanlage / Breitbandkabel Gewerbe
15.15.	Sonstige Antennen- und Breitbandkabelkosten
16.	Einrichtungen für die Wäschepflege
16.01.	Be- und Entwässerung
16.02.	Wartung / Prüfung / Pflege / Reinigung
16.03.	Reparatur
16.05.	Strom
16.06.	Kosten gemeinschaftlicher Trocknungsgeräte
16.15.	Sonstige Kosten maschineller Wascheinrichtungen
17.	Sonstige Betriebskosten
17.01.	Wartung Blitzschutzanlagen
17.03.	Wartung CO2-Warnanlagen
17.06.	Wartung Feuerlöscher / Löschleinrichtungen
17.07.	Kosten für Brandschutz-, Brandmeldeanlagen
17.08.	Wartung Notstromaggregate
17.09.	Wartung Rauchabzugsanlagen
17.10.	Wartung gasversorgte Endgeräte
17.11.	Wartung Be- und Entlüftungsanlagen
17.12.	Kosten der Prüfung elektrischer Anlagen
17.13.	Reinigung Dachrinnen
17.15.	Weitere sonstige Betriebskosten

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)"

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1. 1.2004 +++)

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder

- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
 - oder
 - c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
 - 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 - 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 - 10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 - 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 - 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 - 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 - 14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
 - 15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,
 - oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;
- 16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Anlage 3

Typische Konstruktionsmerkmale:

Gebäudeart	Außenwände	Dächer	Fenster	Decken
Fachwerkhaus	Holztragwerk, Ausfachungen je nach Alter u. Region aus Lehm (Stroh) o. Mauerwerk, einschalig, geringe Wanddicken	meist Tonziegel, regional bedingt: Schiefer, Schindeln o. Reed als Deckung, meist ungedämmt	kleinformatig, einfach verglaste Holzfenster, meist mit Sprossenteilung, oft nach außen zu öffnen, selten Kastenfenster	Holzbalkendecken mit Lehm-, Sand- o. Schlackenfüllung, Holzdielung als Bodenbelag, niedrige Raumhöhen
Bauten der Gründerzeit	Mauerwerk aus Vollziegel- o. Naturstein, einschalig, selten zweischalig mit Luftschicht, Wanddicken von 25 bis 51 cm, verklindert o. verputzt, straßenseitig oft mit Stuck- bzw. Mauerwerksornamentik	meist Tonziegel, seltener Betonschindeln als Deckung, regional bedingt Schiefer o. Schindeln als Deckung, keine Dämmung, U-Wert zwischen 1.8 u. 3 W/(m ² *K)	einfach verglaste Holzfenster mit Sprossen, oft mit Rundbögen u. Oberlichtern, selten Kastenfenster	Kellerdecken: Holzbalkendecken mit Lehmschlag u. oberseitiger Dielung, Massivdecken mit Stahlträgern u. flachen Ziegelgewölben o. Ortbetonfüllung, Einschubdecken Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Lehm-, Sand- o. Schlackenfüllung, oberseitig Holzdielung, in Gebäuden gehobenen Standards Nassräume mit Fliesen u. Terrazzo, selten Ortbetondecken, U-Wert ca. 2,2 W/(m ² *K), Geschosshöhen 4 m
Gebäude der 20er Jahre	Mauerwerk aus Voll- u. Lochziegeln, Bims- u. Bimshohlblocksteinen, strukturierte Putz- u. Klinkerfassaden, teilweise mit straßenseitiger Putz- u. Ziegelornamentik, gegen Ende der 20er Jahre zunehmend Mauerwerk aus Kalksandstein, Beton-, Betonschalungs- o. Betonhohlblocksteinen mit Zuschlägen	meist Tonziegel, seltener Betondachsteine als Deckung, regional bedingt Schiefer o. Schindeln, keine Dämmung	einfach verglaste Holzfenster, selten Kastenfenster, statisch anspruchsvolle Konstruktionen wie z. B. Eckfenster	Kellerdecken: Holzbalkendecken mit Lehmschlag u. oberseitiger Dielung, Massivdecken aus Stahlträgern mit Ortbeton ausgegossen, Einschubdecken, Hohlsteindecken, erste Betondecken mit geringem Querschnitt Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Lehm-, Sand- o. Schlackenfüllung, oberseitig mit Dielung, Linoleum (Küche), Nassräume u. Küchen mit Fliesen o. Terrazzo, selten Ortbetondecken, U-Wert ca. 2,2 W/(m ² *K)

Gebäudeart	Außenwände	Dächer	Fenster	Decken
Gebäude unter Einfluss des Nationalsozialismus	Mauerwerk aus Voll- o. Lochziegeln, Kalksandsteinen, Beton-, Betonschalungs- o. Betonhohlblocksteinen, Putz- o. Klinkerfassaden	meist Tonziegel u. Betonschindeln, selten regional bedingt Schiefer o. Schindeln als Deckung, keine Dämmung, U-Wert 1,8 bis 3 W/(m²*K)		Kellerdecken: Holzbalkendecken, Massivdecken mit ausgemauerten Stahlträgern, Stahlbetondecken, Hohlsteindecken Geschossdecken: Holzbalkendecken mit Lehm-, Sand- o. Schlackenfüllung, oberseitig mit Holzdielung, selten Linoleum (Küchen), Nassräume mit Fliesen o. Terrazzo, selten Ortbetondecken, U-Wert ca. 2,2 W/(m²*K)
Gebäude der 50er Jahre	Mauerwerk aus Voll- o. Lochziegeln, Bims-, Beton-, Betonschalungs- o. Betonhohlblocksteinen, einschalig, Wanddicken 24 bis 30 cm, schlichte Putzfassaden, selten Verblendmauerwerk	meist Tonziegel, auch Betonschindeln als Deckung, Sparren sichtbar o. mit Mineralwolle bekleidet u. verputzt o. Mineralwollesteppplatten unter der Dachlattung	ein- bis zweiflüglige Holzfenster mit Einfachverglasung, minimale Querschnitte, Verwendung ungeeigneter, minderwertiger Holzarten, selten Verbundfenster	Kellerdecken: Ortbetondecken, oberseitig mit Dielung o. Estrich, Holzbalkendecken, unterseitig Putzträger Geschossdecken: Ortbetondecken, oberseitig mit Verbundestrich, selten Linoleum (Küchen), Nassräume mit Fliesen o. Terazzo, kleine auskragende Balkone ohne thermische Trennung
Gebäude der 60er Jahre	Mauerwerk aus Lochziegeln, Betonsteinen o. Kalksandsteinen, minimale Wanddicken, Fassadenbekleidungen, Betonsandwichelemente mit Kerndämmung	meist Tonziegel, Betondachsteine als Deckung, unzureichende Dämmung bei Steildächern, unzureichende o. fehlende Dämmung bei Flachdächern	Holz-, Aluminiumfenster, Kunststofffenster, großformatige Fensteröffnungen, Einfach- u. Isolierverglasung	Geschossdecken: Betondecken mit schwimmendem Estrich, Balkone u. Loggien ohne thermische Trennung

Gebäudeart	Außenwände	Dächer	Fenster	Decken
Gebäude der 70er Jahre	industriell vorgefertigte Stahlbetonbauteile, zunächst schlecht wärmedämmend, mangelhafter Schallschutz, Mauerwerk aus Lochziegeln, Betonsteinen, Kalksandsteinen, Wändicken 30 bis 40 cm, Putzfassaden	zunehmend Flachdächer	Holz-, Aluminiumfenster, häufig Kunststofffenster, großformatige Fensteröffnungen, Einsatz sogen. Isolierverglasung	Decken: Betondecken, schwimmende Estriche, Küche mit PVC-Bodenbelägen, Nassräume gefliest o. mit PVC-Bodenbelägen
Gebäude der 80er Jahre	<p>1977 Einführung der Wärmeschutzverordnung: Begrenzung des Jahresheizwärmebedarfes auf 200 kWh/(m²*a)</p> <p>1982 Novellierung der Wärmeschutzverordnung : Reduzierung des Jahresheizwärmebedarfes auf 150 kWh/(m²*a), neue innovative Baustoffe erfüllen entsprechende Anforderungen, Querschnitte der Außenbauteile erhöhen sich, um die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung erfüllen zu können, Trend zum ökologischen Bauen,</p> <p>1995 erneute Novellierung der Wärmeschutzverordnung: Herabsetzung des Jahresheizwärmebedarfes auf 100 kWh/(m²*a), Definition Niedrigenergiehaus mit einem Jahresheizwärmebedarf von ca. 30 bis 70 kWh/(m²*a), Passivhaus ca. 15 kWh/(m²*a), Passivhaus ca. 15 kWh/(m²*a), Sogen. Nullenergiehäuser mit einem Jahreswärmeheizbedarf von unter 5 kWh/(m²*a) werden angestrebt</p>			
Gebäude ab dem Jahr 2000	die Energieeinsparverordnung stellt energetische Anforderungen bei Neubau sowie bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden, Austausch von bestehenden gebäudetechnischen Anlagen, fortschreitende Entwicklung der Gebäudeautomation			

Anlage 4

Typische Mängel:

Gebäudeart	Außen-u. Innenwände	Dächer	Decken	Fenster u. Türen	Sanitär u. Heizung
Fachwerkhaus	Außenwände: Schädlingsbefall aller Holzteile durch Pilze o. Insekten, ungenügende Schlagregendichtheit unbekleideter Fassaden, Riss- u. Fugenbildung zwischen Tragwerk u. Ausfachung aufgrund der unterschiedlichen Eigenschaften der Baustoffe, Bauwerksschiefstellungen, Innenwände: mangelhafter Brand- u. Schallschutz	Schädlingsbefall, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, unzureichender Wärme- u. Feuchteschutz, schadhafte Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse	starke Durchbiegungen, faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall	undichte, verzogene, verfaulte Holzfenster u. Türen, Einfachverglasung mit ungenügendem Wärme- u. Schallschutz, schadhafte Beschläge	Sanitär: unbrauchbare Wasser- u. Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte, unzureichende Sanitärausstattung, Heizung: Einzelöfen, versottete Kamine
Bauten der Gründerzeit	Außenwände: feuchte Keller- u. Erdgeschossaußenwände, vertikal u. horizontal fehlende Feuchtesperren, unzureichende Wärmedämmung, korrodierte Stahlträger, Putzschäden, z. B. Risse, Abplatzungen u. Hohlstellen, aussandende Fugen im Sichtmauerwerk, Innenwände: geringe Wandstärken, mangelhafter Brand- u. Schallschutz, insbesondere bei Treppenhaus- u. Wohnungstrennwänden	Schädlingsbefall der Dachkonstruktionen, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, unzureichender Wärme- u. Feuchteschutz, beschädigte Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse	faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall, statisch unterdimensionierte Stahlträger, Korrosionsschäden, abgelöster Deckenputz, schadhafte Putzträger	Witterungs-, Fäulnisschäden, Undichtheiten, verzogene Türen u. Fenster, Einfachverglasung mit ungenügendem Wärme- u. Schallschutz, beschädigte Roll- u. Klappläden, schadhafte Beschläge u. Schlösser	Sanitär: unbrauchbare Wasser- u. Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte Sanitäreinrichtungen, Heizung: Einzelöfen, versottete Kamine

Gebäudeart	Außen-u. Innenwände	Dächer	Decken	Fenster u. Türen	Sanitär u. Heizung
Gebäude der 20er Jahre	Außenwände: feuchte Keller- u. Erdgeschossaußenwände, vertikal u. horizontal fehlende Feuchtesperren, korrodierte Stahlträger, Putzschäden, z. B. Risse, Abplatzungen u. Hohlstellen, aussandende Fugen im Sichtmauerwerk, mangelnder Wärmeschutz, Innenwände: geringe Wandstärken, mangelhafter Brand- u. Schallschutz, insbesondere bei Treppenhaus- u. Wohnungstrennwänden	Schädlingsbefall der Dachkonstruktionen, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, unzureichender Wärme- u. Feuchteschutz, beschädigte Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse	faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall, statisch unterdimensionierte Stahlträger, Korrosionsschäden, abgelöster Deckenputz, schadhafte Putzträger	Witterungs-, Fäulnisschäden, Undichtheiten, Einfachverglasung mit ungenügendem Wärme- u. Schallschutz, beschädigte Roll- u. Klappläden, schadhafte Beschläge u. Schlösser, verzogene Fenster u. Türen	unbrauchbare Wasser- u. Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte Sanitäreinrichtungen, Heizung: Einzelöfen, versottete Kamine
Gebäude unter Einfluss des Nationalsozialismus	Außenwände: Durchfeuchtung, vertikal u. horizontal fehlende Feuchtesperren, Risse, korrodierte Stahlträger, Putzschäden, hohl liegende Außenputze, Abplatzungen, aussandende Fugen bei Sichtmauerwerk, Innenwände: mangelhafter Brand- u. Schallschutz, insbesondere bei Treppenhaus- u. Wohnungstrennwänden	Schädlingsbefall, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Kaminköpfe undicht, mangelhafter Wärme- u. Feuchteschutz, beschädigte Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse	faulende Holzbalkenköpfe am Balkenaufleger, statisch unterdimensionierte Stahlträger, Korrosionsschäden, unterdimensionierte Holzbalken, Schädlingsbefall, abgelöster Deckenputz, schadhafte Putzträger	undichte, verzogene, verfaulte Fenster u. Türen, beschädigte Roll- u. Klappläden, schadhafte Beschläge u. Schlösser	Sanitär: unbrauchbare Wasser- u. Abwasserleitungen, unterdimensionierte, zugesetzte Leitungen, defekte Sanitäreinrichtungen, Heizung: Einzelöfen, versottete Kamine

Gebäudeart	Außen-u. Innenwände	Dächer	Decken	Fenster u. Türen	Sanitär u. Heizung
Gebäude der 50er Jahre	Außenwände: Durchfeuchtung, besonders bei Kellerwänden, Rissbildung, Innenwände: geringe Wandstärken, Putzschäden, unzureichender Brand- u. Schallschutz	Schädlingsbefall, fehlende Feuchteabdichtung, Dachdeckung, Dachaufbauten, Kamine beschädigt, schadhafte Regenrinne u. Fallrohre	gerissene Deckenputze, Schädlingsbefall bei Holzkonstruktionen	undichte Blend- bzw. Flügelrahmen, verzogene o. verfaulte Fenster, Fensterbänke u. Türen, schadhafte Beschläge u. Schlösser, Einfachverglasung mit unzureichendem Wärme- u. Schallschutz, beschädigte Roll- u. Klappläden	Sanitär: verstopfte, zugesetzte Wasser- u. Abwasserleitungen, veraltete Sanitärausstattung, Heizung: Einzelöfen, versottete Kamine, veraltete Wärmeerzeuger u. Heizkörper, mangelhafte Steuerung, überdimensionierte Leitungen
Gebäude der 60er Jahre	Außenwände: unzureichende o. beschädigte Wärmedämmung, durchfeuchtete Kellerwände, Fensterbrüstungen mit Wärmebrücken, Innenwände: geringe Wanddicken, mangelhafter Schallschutz	unzureichende Dämmung der Steil- u. Flachdächer, Undichtigkeiten bei Flachdächern	mangelhafte Trittschalldämmung	mangelhafter Wärme- u. Schallschutz, verzogene Fensterrahmen, ungedämmte Metallfenster ohne thermische Trennung, reparaturbedürftige Türen	Sanitär: erneuerungsbedürftige, veraltete Sanitärausstattung, Heizung: überwiegend veraltete Zentralheizungen, mangelhafte Steuerungsmöglichkeiten
Gebäude der 70er Jahre	Außenwände: Betonabplatzungen, unterdimensionierte Wärmedämmungen, Feuchteschäden, Innenwände: mangelhafter Schallschutz	mangelhafte Wärmedämmung, Flachdächer mit undichten Anschlüssen, reparaturbedürftige Dachrinnen u. Fallrohre	Wärmebrücken bei auskragenden Teilen	Ungedämmte Metallfenster, verzogene Fensterflügel, unzureichender Wärmeschutz	Heizung: ungenügende Steuerungseinrichtungen, veraltete Wärmeerzeuger

Anlage 5

Gebühren für Restmüllabholung
2008

Stadt	Müllentsorger	Tonnengröße	Restmüll 60 Liter	Restmüll 1100 Liter	Extrakosten für Biotonne	Besonderheiten
		Personenanzahl	2	35		
		Abholturnus	14-tägig	14-tägig		
Berlin	Berliner Stadtreinigungsbetriebe		123,00 €	568,80 €	ja	-
Hamburg	Stadtreinigung Hamburg		100,32 €	-	ja	-
München	Abfallwirtschaftsbetrieb München		-	1.269,84 €	nein	-
Köln	AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co.KG					
						Keine Wahl zwischen Voll- und Teilservice, da dies durch den Entsorger festsgelegt wird. In der Innenstadt wird nur Vollservice angeboten, einmal wöchentlich. Die angegebenen Preise sind hier entsprechend nur für Vollservice angegeben
Frankfurt	FES Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH (FES)		-	-	nein	
Essen	Entsorgungsbetriebe Essen GmbH		-	-	nein	-
Düsseldorf	AWISTA Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung mbH		-	-	ja	-
			153,96 €	-	ja	Die Preise beinhalten Vollservice
Dortmund	Entsorgung Dortmund GmbH		104,05 €	1.526,10 €	ja	-
Stuttgart	Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS)		129,60 €	-	ja	-
Bremen	Bremer Entsorgungsbetriebe Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen					
			161,70 €	-	nein	Standarmäßig werden nur 20 Leerungen Angeboten, den Preisen wurden 6 Einzelleerungen hinzugerechnet.
Hannover	aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Körperschaft öffentlichen Rechts					
			88,80 €	1.107,60 €	ja	-
Nürnberg	ASN Abfallwirtschaft und Stadtreinigungsbetrieb Nürnberg		-	-	nein	-
Duisburg	Wirtschaftsbetriebe Duisburg - Anstalt öffentlichen Rechts		130,00 €	2.148,00 €	nein	-

Stadt	Müllentsorger	Tonnengröße	Restmüll 60 Liter	Restmüll 1100 Liter	Extrakosten für Biotonne	Besonderheiten
		Personenanzahl	2	35		
		Abholturnus	14-tägig	14-tägig		
Dresden	Stadtreinigung Dresden GmbH (SRD)		-	1.168,00 €	ja	-
Leipzig	Stadt Leipzig Eigenbetrieb Stadtreinigung		-	1.311,76 €	ja	-
Bochum	USB Umweltservice Bochum GmbH		116,10 €	2.128,60 €	ja	-
Wuppertal	AWG Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Wuppertal		-	-	nein	-
Bielefeld	Stadt Bielefeld		-	1.251,84 €	ja	-
Bonn	Stadt Bonn		114,97 €	-	nein	-
Mannheim	Abfallwirtschaft Mannheim		-	1.600,80 €	ja	Die Preise beinhalten Volls-service
Karlsruhe	Stadt Karlsruhe AfA		-	1.747,80 €	nein	-
Gelsenkirchen	GELSENDIENSTE		-	-	nein	-
Wiesbaden	Landeshauptstadt Wiesbaden		102,00 €	-	nein	-
Augsburg	Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb (aws)		-	2.772,00 €	nein	Abrechnung kann auch personenbezogen erfolgen. Kosten pro Erwachsenen 75,6-€p.a./pro Kind 37,8-€ p.a.
Münster	AWM Abfall Wirtschaftsbetriebe Münster		90,84 €	1.666,44 €	ja	-
Mönchengladbach	GEM - Gesellschaft für Wertstoffeffassung, Wertstoffverwertung und Entsorgung Mönchengladbach mbH		-	3.326,55 €	nein	Es werden Tonnen in den Größen 25, 35 und 50 Liter angeboten. Diese können miteinander kombiniert werden, allerdings wird hier nur Tonnengröße 60 Liter angenommen.
Chemnitz	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)		-	1.067,18 €	ja	Pro Kilo Restmüll werden 10 Cent berechnet; pro Kilo Biomüll 2 Cent.
Aachen	Achener Stadtbetrieb		138,00 €	2.609,40 €	nein	In der Innenstadt wird nur Volls-service angeboten, dieser ist in den Preisen berücksichtigt
Braunschweig	ALBA Braunschweig GmbH		95,28 €	-	ja	-
Halle	Stadt Halle (Saale)		104,40 €	1.554,60 €	nein	-
Krefeld	GSAK Gesellschaft für Stadtreinigung und Abfallwirtschaft Krefeld mbH		110,00 €	1.239,00 €	nein	-
Kiel	Abfallwirtschaftsbetrieb Kiel (ABK)		-	1.236,72 €	ja	-
Magdeburg	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb		48,96 €	897,36 €	ja	-

Stadt	Müllentsorger	Tonnengröße	Restmüll 60 Liter	Restmüll 1100 Liter	Extrakosten für Biotonne	Besonderheiten
		Personenanzahl	2	35		
		Abholturnus	14-tägig	14-tägig		
Oberhausen	Stadt Oberhausen		-	-	ja	-
Lübeck	Entsorgungsbetriebe Lübeck		-	1.764,00 €	nein	-
Rostock	Stadtentsorgung Rostock GmbH		-	1.181,44 €	nein	-
Freiburg	Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Freiburg GmbH		155,58 €	-	nein	Es werden sonst nur andere Behältergrößen angeboten.
Hagen	Stadt Hagen - Hagener Entsorgungsbetrieb (HEB)		91,60 €	1.175,65 €	gibt es nicht	-
Erfurt	SWE Erfurt		164,80 €	2.360,75 €	nein	-
Kassel	Die Stadtreiniger Kassel		-	1.855,20 €	ja	-
Mainz	Entsorgungsbetrieb der Stadt Mainz		98,16 €	-	nein	Innenstadt: wöchentlich Leerung, sonstige Stadtteile 14 tägliche
Hamm	ASH Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungsbetrieb Hamm		-	1.243,28 €	ja	-
Saarbrücken	ZKE		-	1.247,04 €	ja	-
Herne	entsorgung herne AöR		-	1.277,82 €	ja	-
Mülheim	MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH		81,56 €	-	ja	-
Solingen	Stadt Solingen (Entsorgungsbetriebe)		77,15 €	1.414,42 €	gibt es nicht	-
Osnabrück	Stadt Osnabrück		88,20 €	-	ja	-
Ludwigshafen	Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL)		-	1.612,10 €	nein	-
Leverkusen	AVEA GmbH & Co. KG		146,84 €	2.569,70 €	gibt es nicht	-
Oldenburg	AWB Stadt Oldenburg		135,80 €	1.587,00 €	ja	-
Neuss	Abfall- und Wertstofflogistik Neuss GmbH		-	1.297,78 €	ja	-
Paderborn	ASP Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn					
			-	-	nein	Die Gebühren richten sich auch nach der Anzahl der anderen Behälter für Biomüll und Papier. In den hier angegebenen Daten wird davon ausgegangen, dass die Größe der Biotonne der Größe der Restmülltonne entspricht.
Regensburg	Amt für Abfallentsorgung Straßenreinigung und Fuhrpark Regensburg		66,36 €	1.217,04 €	gibt es nicht	-
Heidelberg	Stadt Heidelberg		-	1.989,00 €	ja	-
Würzburg	Die Stadtreiniger		62,00 €	1.136,71 €	ja	-

Stadt	Müllentsorger	Tonnengröße	Restmüll 60 Liter	Restmüll 1100 Liter	Extrakosten für Biotonne	Besonderheiten
		Personenanzahl	2	35		
		Abholturnus	14-tägig	14-tägig		
Darmstadt	EAD Eigenbetrieb Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Darmstadt		-	-	nein	-
Potsdam	STEP Stadtentsorgung Potsdam GmbH		68,24 €	1.218,72 €	gibt es nicht	-
Bremerhaven	Entsorgungs Betriebe Bremerhaven		102,00 €	1.644,00 €	gibt es nicht	-
Recklinghausen	ESR - Entsorgungsbetrieb Stadt Recklinghausen		96,00 €	1.759,97 €	nein	Preise für Teilservice, Abholung 14tägig
Göttingen	Stadtreinigung Göttingen		109,65 €	-	ja	-
Wolfsburg	WAS Wolfsburger Abfallwirtschaft und Straßenreinigung Kommunale Anstalt der Stadt Wolfsburg		-	-	nein	-
Bottrop	BEST Bottroper Entsorgung und Stadtreinigung Anstalt des öffentlichen Rechts		-	-	ja	-
Heilbronn	Stadt Heilbronn		94,00 €	1.038,00 €	ja	-
Ulm	EBU - Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm		166,00 €	2.047,00 €	ja	-
Pforzheim	Stadt Pforzheim		156,00 €	-	ja	Es werden weitere Gefäßgrößen angeboten, deren Kosten je Anschlußnehmer variieren.
Offenbach	ESO Offenbacher Dienstleistungsgesellschaft		-	1.397,04 €	gibt es nicht	-
Remscheid	Remscheider Entsorgungsbetriebe		-	-	ja	-
Erlangen	Stadt Erlangen		-	2.154,00 €	nein	-
Ingolstadt	Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR		-	-	gibt es nicht	Die Preise beinhalten Vollservice
Reutlingen	Stadt Reutlingen		-	1.236,60 €	ja	-
Fürth	Stadt Fürth		-	1.815,00 €	ja	-
Salzgitter	SRB Salzgitter		-	-	ja	-
Siegen	Stadt Siegen		-	1.510,00 €	ja	-
Moers	Städtischen Betriebe Moers AöR		234,60 €	3.130,80 €	nein	-
Koblenz	Koblenzer Entsorgungsbetrieb		138,00 €	2.664,00 €	nein	-
Gera	AWV Ostthüringen		-	1.360,30 €	ja	-
Bergisch Gladbach	Abfallwirtschaftsbetrieb Bergisch Gladbach		139,68 €	2.561,04 €	ja	-

		Tonnengröße	Restmüll 60 Liter	Restmüll 1100 Liter	Extrakosten für Biotonne	Besonderheiten
Stadt	Müllentsorger	Personenanzahl	2	35		
		Abholturnus	14-tägig	14-tägig		
Hildesheim	ZAH Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim		115,20 €	1.837,20 €	ja	-
Cottbus	Stadt Cottbus		59,28 €	-	gibt es nicht	-
Witten	Stadt Witten		96,00 €	1.759,20 €	nein	-
Jena	KSJ Kommunalservice Jena Eigenbetrieb der Stadt Jena		151,76 €	1.665,98 €	nein	-
Trier	A.R.T. Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier		-	1.135,68 €	nein	-
Kaiserslautern	Abfallwirtschafts- und Stadtreinigungs- Eigenbetrieb der Stadt Kaiserslautern (ASK)		128,40 €	-	nein	-
Schwerin	SDS - Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin		-	795,04 €	nein	-
Iserlohn	Zweckverband für Abfallbeseitigung		116,00 €	-	nein	-
Zwickau	Stadt Zwickau		81,05 €	1.487,91 €	nein	-
Dessau-Roßlau	Stadt Dessau-Rosslau		-	988,40 €	ja	-
Ratingen	Stadt Ratingen		66,00 €	1.210,00 €	ja	-
Gütersloh	Stadt Gütersloh		-	1.760,00 €	ja	-
Düren	Dürener Service Betrieb		158,20 €	2.901,60 €	nein	-
Marl	Stadt Marl		-	1.481,76 €	nein	-
Lünen	Wirtschaftsbetriebe Lünen GmbH (WBL)		-	2.057,28 €	nein	-
Esslingen	Landkreis Esslingen (AWB Esslingen)		108,60 €	1.510,20 €	ja	-
Velbert	Technische Betriebe Velbert AöR		119,40 €	2.188,90 €	nein	-
Hanau	Stadt Hanau		-	-	nein	-
Ludwigsburg	AVL-Ludwigsburg und dem Landkreis Ludwigsburg		-	738,27 €	ja	-
Flensburg	Stadt Flensburg		95,28 €	889,32 €	nein	-
Wilhelmshaven	Wilhelmshavener Entsorgungsbetriebe		-	1.414,44 €	nein	-
Landshut	Stadt Landshut		106,08 €	1.944,88 €	gibt es nicht	-
Minden	Stadt Minden		-	972,00 €	nein	-

Die Abfallbeseitigungsgebühren beinhalten
die 14-tägige Abfuhr des Biomülls und die 4-
wöchige Abfuhr des Restmülls.

Anlage 6

Berechnung des benötigten Behältervolumens für Restabfall sowie Bioabfall**Umrechnung Volumen in Kilogramm:**

(mit den Umrechnungsfaktoren zu den Abfallarten gemäß dem Europäischen Abfallverzeichnis (AVV - Abfallverzeichnis-Verordnung) vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (LfStatD), veröffentlicht unter: <http://www.statistik.bayern.de/erhebungen/00067.php> u. http://www.izu.bayern.de/faq/detail_faq.php?pid=0501010100334)

Umrechnungsfaktoren lt. AVV:

für gemischte Siedlungsabfälle: 0,1

für biologisch abbaubare Abfälle: 0,4

Behältervolumen:	40 L	80 L	120 L	240 L	660 L	1100 L
Restabfall	4 kg	8 kg	12 kg	24 kg	66 kg	110 kg
Bioabfall	16 kg	32 kg	48 kg	96 kg	264 kg	440 kg

wird nur von ASR angeboten

wird sowohl von ASR wie auch EKM angeboten

Abfallaufkommen	Restabfall	Bioabfall
lt. Siedlungsabfallbilanz 2009 des Freistaates Sachsen*	29 kg/(E*a)	30 kg/(E*a)
Abfallaufkommen eines 3-Pers.-Haushaltes pro Woche	7,44 kg	1,73 kg

*siehe: http://www.forsten.sachsen.de/umwelt/download/Abfallbilanz_Gebuehren_2009_Endfassung.pdf

Restabfall:	Behälter	Leerung
ASR	120 L	2-wöchentlich
EKM	120 L	generell 2-wöchentlich

Bioabfall	Behälter	Leerung
ASR	40 L	generell wöchentlich
EKM	80 L	generell 2-wöchentlich

Quellenverzeichnis

Literatur

Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung (BAKA) e. V. (Hrsg.): Almanach Kompetenz Bauen im Bestand. – Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 2006

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): CO₂ Gebäudereport 2007. - Berlin: 2007

Deutscher Mieterbund e. V.: Die zweite Miete - Kosten, Fristen, Aufteilung. – Berlin: DMB Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH, 2009

eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG: Preisblatt Trinkwasser, 2010

Eisenschmidt; Rips; Wall: Betriebskosten-Kommentar. – 2. Aufl. – Berlin: Deutscher Anwalt Verlag, 2006

EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH (Hrsg.): Abfallkalender 2011 Landkreis Mittelsachsen, 2010

Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz: Entgeltblatt Abwasserbeseitigung, Anlage zu §§ 1 Abs. (5), 4 Abs. (4), 15 Abs (1) und (3), 16 Abs. (6), 20 Abs. (3) und (5), 21 (2) AB Abwasserbeseitigung, 2011

Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (Hrsg.): ESConcret Bürgerinformation des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz Sonderausgabe Dezember 2007, 2007

Fehr Umwelt Ost GmbH Betriebsstätte Mittweida: Angebot zur privaten Biomüllentsorgung, 2011

Freie Presse Chemnitz, Ratgeber, 27.03.2007

Gemeinderat Striegistal (Hrsg.): Beschluss Nummer 01/01/2007 vom 27.02.2007, Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2007, § 3

Gemeinderat Striegistal (Hrsg.): Beschluss vom 11.12.2007, Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2008, § 3

Gemeindeverwaltung Striegistal (Hrsg.): Striegistalbote - Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Striegistal. – Jahrgang 2008 Nr. 10 vom 11.10.2008 S. 1

Gemeinderat Striegistal (Hrsg.): Beschluss vom 08.12.2009, Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2010, § 3

Hausverwaltung Jahns GmbH: Kompetenz vor Ort, 2007

- Hellerforth, Michaela : Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen / by Michaela Hellerforth. - Berlin, Heidelberg : Springer-Verlag Berlin Heidelberg, 2006. - Online-Ressource : v.: digital . - 978-3-540-32197-2, 2006
- Jenkis, Helmut W. (Hrsg.) : Kompendium der Wohnungswirtschaft. - 4., erg. Aufl. . - München: Oldenbourg, 2001
- LVZ Leipziger Volkszeitung Immobilien 02./03.04. 2011
- Murfeld, Egon (Hrsg.) : Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft / hrsg. von Egon Murfeld. Verf. von Lehrern und Dozenten der immobilien- und wohnungswirtschaftlichen Fachrichtung. – Hamburg. - 5. Aufl. . - Hamburg : Hammonia-Verlag, 2006
- Polte, Wolfgang: Unser Haushalt: Überlegungen, Anregungen, Empfehlungen, Lösungswege zur rationellen Hausarbeit. Mit vielen praktischen Ratschlägen, Übersichten und Tabellen. – 2., bearbeitete Aufl. der Neufassung von 1971. – Leipzig: Verlag für die Frau
- Stadt Chemnitz (Hrsg.): Beschluss-Nr. B-52/2007 vom 07.02.2007, Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz für das Haushaltsjahr 2007, § 3
- Stadt Chemnitz (Hrsg.): Beschluss-Nr. B-353/2007 vom 12.12.2007, Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz für das Haushaltsjahr 2008, § 3
- Stadt Chemnitz (Hrsg.): Beschluss-Nr. B-358/2008 vom 17.12.2008, Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz für das Haushaltsjahr 2009, § 3
- Stadt Chemnitz (Hrsg.): Beschluss-Nr. B-019/2010, Haushaltssatzung der Stadt Chemnitz für das Haushaltsjahr 2010, § 3
- Stadtverwaltung Hainichen (Hrsg.): Beschluss-Nr. 1316 vom 24.01.2007, Haushaltssatzung der Stadt Hainichen für das Haushaltsjahr 2007, § 5
- Stadtverwaltung Hainichen (Hrsg.): Beschluss-Nr. 1448 vom 10.09.2008, 1. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2008, § 5
- Stadtverwaltung Hainichen (Hrsg.): Beschluss-Nr. 1465 vom 12.11.2008, Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2009, § 5
- Stadtverwaltung Hainichen (Hrsg.): Beschluss 1594 vom 06.10.2010, Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2010, § 5
- Zweckverband Kommunale Wasserver-/Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland Eigenbetrieb Hainichen/Sachsen: Gebührensätze ab 01.01.2010, 2010

Internet:

Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR): <ASR@ASR-Chemnitz.de> : Bioabfall/Privat Gebühren/Satzungen. URL: < <http://www.asr-chemnitz.de/Abfallentsorgung/Bioabfall/Gebuehren.htm>>, verfügbar am 25.01.2011

Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR): <ASR@ASR-Chemnitz.de> : Restabfall/Privat Gebühren/Satzungen. URL: <http://www.asr-chemnitz.de/Abfallentsorgung/Restabfall_Privat/Gebuehren.htm>, verfügbar am 25.01.2011

Bayrisches Landesam für Statistik und Datenverarbeitung: <poststelle@lfstad.bayern.de>: Erhebungen der Abfallwirtschaft und Luftreinhaltung, Abfallarten gemäß dem Europäischen Abfallverzeichnis (AVV – Abfallverzeichnisverordnung). URL: < <http://www.statistik.bayern.de/erhebungen/00067.php>> sowie < http://www.izu.bayern.de/faq/detail_faq.php?pid=0501010100334>, verfügbar am 22.01.2011

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Energiedaten ausgewählte Grafiken Stand: 27.04.2011. URL: <<http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/E/energiestatistiken-grafiken,property=pdf,bereich=bmwi,sprache=de,rwb=true.pdf>>, verfügbar am 05.06.2011

Bundesrat: Drucksache 530/10 (Beschluss) 26.11.2010 – Erste Verordnung zur Veränderung der Trinkwasserverordnung – URL: http://www.bundesrat.de/SharedDocs/Drucksachen/2010/0501-600/530-10_28B_29,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/530-10%28B%29.pdf, verfügbar am 01.05.2011

Deutscher Mieterbund e. V.: <info@mieterbund.de>; Service Betriebskostenspiegel. URL: <<http://www.mieterbund.de/service.html>>, verfügbar am 25.02.2011

Die Senatorin für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen: <Ute.Sander@FinanzamtMitte.bremen.de>: Informationen zur Grundsteuer. URL: <<http://www.finanzen.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen53.c.1401.de>>, verfügbar am 25.01.2011

Haase, Steffen: Haufe Immobilien, Trinkwassernovelle: Konsequenzen für Verwalter. URL: <http://www.haufe.de/immobilien/topIssueDetails?objectIds=1301645999.88&b_start:int=5>, verfügbar am 01.05.2011

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Kontakt Geislinger Konvention: <hansjoerg.bach@hfwu.de>: Geislinger Konvention. URL: <http://www.hfwu.de/de/geislinger-konvention/die-geislinger-konvention/>, verfügbar am 12.01.2011

Juris GmbH: <info@juris.de>: Kostenfreie Inhalte: Recherchieren Sie kostenfrei in wichtigen Gesetzen und Verordnungen des Bundes. URL: <http://www.juris.de/jportal/nav/kostenfreieinhalte/infokostenfreieinhalte.jsp>, verfügbar am 15.08.2011

Immowelt AG: < info@immowelt.de>: Pressemitteilung vom 04.12.2007: Hohe Heizkosten: Jeder fünfte Deutsche friert lieber. URL: <http://presse.immowelt.de/pressemitteilungen/artikel/artikel/hohe-heizkosten-jeder-fuenfte-deutsche-friert-lieber-1.html>, verfügbar am 25.01.2011

Lamp, Hans/Grundmann, Thomas: Neue Entgeltstatistik in der Wasser- und Abwasserwirtschaft. Methodik und Ergebnisse. In: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik 6/2009, Wiesbaden 2009: URL: <<http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Querschnittsveroeffentlichungen/WirtschaftStatistik/Umwelt/EntgeltWasser,property=file.pdf>>, verfügbar am 25.01.2011

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Hrsg.): lfulg@smul.sachsen.de: Siedlungsabfallbilanz 2009. URL: http://www.forsten.sachsen.de/umwelt/download/Abfallbilanz_Gebuehren_2009_Endfassung.pdf, verfügbar am 25.01.2011

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: < Poststelle@smul.sachsen.de>: Wasserverbrauch. URL: <<http://www.forsten.sachsen.de/umwelt/4742.asp?id=4861&headline=Wirkung:%20Sie-dlung%20auf%20Wasser>>, letzte Aktualisierung: 19.02.2010

Senatsverwaltung für Finanzen: Neuregelung der Sätze von Grundsteuer und Grunderwerbsteuer ab 1.1.2007. URL: <<http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/themen/gesetz.html>>, verfügbar am 25.01.2011

Verivox.de: Müllgebühren schwanken bundesweit über 500 Prozent. URL:< <http://www.verivox.de/nachrichten/muellgebuehren-schwanken-bundesweit-ueber-500-prozent-24215.aspx>>, verfügbar am 25.01.2011

Gesetze

II. BV (idF v. 12.10.1990)

AMVO (idF v. 23.07.1958)

BGB (idF v. 20.12.1993 sowie idF v. 17.01.2011)

BetrKostUV (idF v. 17.06.1991)

BetrKV (idF v. 25.11.2003)

Geislinger Konvention (idF v. 07/2005)

HeizkostenV (idF v. 05.10.2009)

ZGB (idF v. 19.06.1975)

Rechtsprechung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.9.2006, Az.: VIII ZR 103/06

Bundesfinanzhof, laufendes Verfahren, Az. II R 36/10

Novellierung der Trinkwasserverordnung, Beschluss des Bundesrates Drucksache 530/10

Erklärung zur selbständigen Anfertigung der Arbeit

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Hainichen, 29.08.2011

Unterschrift: